

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Инженерно-строительный институт

институт

Проектирование зданий и экспертиза недвижимости
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

Назиров Р.А.

подпись

Ф.И.О.

« 23 » 06 2017 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

Разработка целевой фокусировки увеличения рыночной стоимости
объектов жилой недвижимости

тема

08.04.01 «Строительство»

код и наименование направления

08.04.01.02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

код и наименование магистерской программы

Научный руководитель



подпись, дата

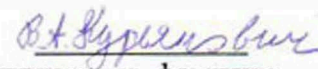
д.э.н, профессор

Е.В.Кашина

инициалы, фамилия

Выпускник


подпись, дата


инициалы, фамилия

Рецензент


подпись, дата

к.т.н, ген. директор А.Н. Цыплюк

инициалы, фамилия

Нормоконтролер


подпись, дата


ст.преподаватель

Е.В. Крелина

инициалы, фамилия

Красноярск 2017

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Инженерно-строительный институт
институт
Проектирование зданий и экспертиза недвижимости
кафедра

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой

Назирова Р.А.
подпись Ф.И.О.
« » 20 г.

ЗАДАНИЕ
НА МАГИСТЕРСКУЮ ДИССЕРТАЦИЮ

Студенту(ке) магистратуры Крьяновичу Вадиму Александровичу
(фамилия, имя, отчество студента(ки))
Группа СФ15-02М Направление (специальность) 08.04.01. Строительство
Код и наименование

Тема магистерской диссертации Разработка целевой фокусировки
увеличения рыночной стоимости объектов жилой недвижимости

Утверждена приказом по университету № _____ от _____
Руководитель магистерской диссертации Кашина Екатерина Владимировна
Д.Э.Н. заведующий кафедрой «ЭОПЭТК»
(инициалы, фамилия, место работы и должность)

Исходные данные для магистерской диссертации
законодательные и нормативно-правовые акты Российской Федерации,
официальные статистические данные, отражающие состояние и динамику
развития инвестиционно-строительной сферы, методические материалы
министерств и ведомств, материалы периодической печати и научно-
практических конференций, данные статистической отчетности
строительных предприятий и других субъектов хозяйствования,
информационные ресурсы сети Интернет.

Перечень рассматриваемых вопросов (разделов магистерской диссертации):

Введение

Глава 1. Целевая фокусировка теория вопроса управления стоимостью жилой недвижимости.

Глава 2. Анализ и оценка развития инвестиционно-строительной сферы на современном этапе, как фактора роста рыночной стоимости объектов недвижимости

Глава 3. Фокусировка проектов жилой застройки в современных динамически изменяющихся условиях, направленная на увеличение рыночной стоимости

Заключение

Список использованной литературы

Перечень графического или иллюстративного материала с указанием основных чертежей, плакатов:

15-20 слайдов делающие полное отображение о ходе и итогах исследования

Научный руководитель

Задание принял к исполнению

Подпись

Подпись

Е.В.Кашина

инициалы, фамилия

В.А.Курьянович

инициалы, фамилия

«__» _____ 201_г.

Рецензия
на магистерскую диссертацию
Курьяновича Вадима Александровича
на тему
РАЗРАБОТКА ЦЕЛЕВОЙ ФОКУСИРОВКИ УВЕЛИЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Представленной к защите по направлению
08.04.01. Строительство
код и наименование направления
по программе **08.04.01.0002 Экспертиза и управление недвижимостью**
код и наименование программы

Курьяновичем В.А. для магистерской диссертации выбрана область исследования, весьма актуальная для настоящего этапа развития инвестиционно-строительной деятельности в России и Красноярске. Проблема исследования. Несмотря на затяжной характер современных процессов трансформации национальной экономики, решение проблемы синхронизации деятельности участников производственно-экономических процессов, снятия конфликта интересов и противоречий функционирования, поиска инструментов настройки саморазвивающихся систем на национальные приоритеты развития до сих пор не получили развития. Отсутствует постановка задачи целевой фокусировки деятельности со свойственными принципами, методами и практическими рекомендациями применения. В то же время имеется обширный научный задел, позволяющий решать отдельные задачи целевой фокусировки.

Автором обоснована актуальность темы исследования на основе изучения многочисленной литературы, отечественной и зарубежной практики управления стоимостью жилой недвижимости.

Научная новизна основных положений диссертации, выносимых на защиту, заключается в разработке целевых задач инвестиционно-строительной деятельности, обеспечивающей форсажно-фронтальный, сбалансированный в отраслевом и пространственно-временном разрезах, тип развития, направленный на увеличение рыночной стоимости объектов жилой недвижимости.

Научная и практическая значимость исследования определяется представлениями теоретических основ познания экономических явлений на предметную область диссертационной работы, позволившей детерминировать системные изменения управленческой концепции расширенного воспроизводства.

Практическая значимость исследования выражается в использовании методических разработок по: моделированию организационно-экономического механизма взаимодействия участников строительства; обоснованию стоимостных параметров и стратегии инвестиционно-строительных проектов и др.

В целом, диссертация Курьяновича В.А. свидетельствует, что автор обладает навыками самостоятельной аналитической работы, умеет формулировать проблемы и искать их решения, хорошо знаком с существующей литературой по предмету исследования, а соответственно заслуживает присуждения степени магистра.

Рецензент:

Ген. Дир. ООО «РИОиОН» к.т.н.
должность, ученая степень



/А.Н. Цыплюк
подпись инициалы, фамилия

« » _____ 2017г.

ОТЗЫВ

научного руководителя на магистерскую диссертацию студента
Курьяновича Вадима Александровича
фамилия, имя, отчество

Разработка целевой фокусировки увеличения рыночной стоимости объектов
жилой недвижимости
Название магистерской диссертации

представленной к защите по направлению
08.04.01. Строительство
код и наименование направления
по программе 08.04.01.0002 Экспертиза и управление недвижимостью
код и наименование программы

За время обучения в магистратуре Курьянович В.А. показала себя человеком самостоятельным, организованным, творческим в выполнении научных исследований. Благодаря присущей целеустремленности в научном поиске, в сочетании с хорошими способностями к анализу и обобщению материала, соискатель сумел достичь поставленной цели при написании диссертационной работы. Тема исследования «Разработка целевой фокусировки увеличения рыночной стоимости объектов жилой недвижимости» актуальна для Российской Федерации и Красноярского края. В процессе написания диссертации Курьяновичем В.А. проделан большой объем исследовательской работы, выразившийся в изучении научной и методической литературы, законодательных и нормативных документов.

Магистерская диссертация соответствует к выпускным квалификационным работам магистрантов (СТО 4.2-07-2014, ПВД МД-2014).

Магистерская диссертация выполненная Курьяновичем В.А. допускается к защите, а ее автор заслуживает присвоения степени магистра по направлению «Строительство».

Д.э.н., доцент

 /Кашина Е.В.
Подпись инициалы, фамилия

«__» _____ 2017г.

РЕФЕРАТ

Магистерская диссертация по теме «Разработка целевой фокусировки увеличения рыночной стоимости объектов жилой недвижимости» содержит 82 страниц текстового документа, 28 использованных источников.

РАЗРАБОТКА ЦЕЛЕВОЙ ФОКУСИРОВКИ, ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ, .

Объектом исследования является инвестиционно-строительная деятельность.

Предметом исследования являются механизмы управления процессами целевой фокусировки и синхронизации инвестиционно-строительной деятельности направленные на увеличение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Цель магистерского исследования – заключается в разработке целевой фокусировки инвестиционно-строительной деятельности ведущей к увеличению рыночной стоимости жилой недвижимости.

Задачи исследования:

- 1) Анализ и оценка макроэкономической ситуации рынка жилой недвижимости.;
- 2) Проанализировать факторы роста рыночной стоимости объектов жилой недвижимости в условиях неопределенности и рисков.;
- 3) Анализ и оценка развития инвестиционно-строительной сферы на современном этапе, как фактора роста рыночной стоимости объектов недвижимости. ;
- 4) Разработка рекомендуемого подход к управлению стоимости объектов недвижимости с учетом маркетинговых исследований и произведен способ оценки экономической эффективности целевой фокусировки управления стоимости объектов жилой недвижимости.

Актуальность темы исследования Складывающиеся условия экономического развития системно приводят к пониманию крайней необходимости изменения целевых установок и соответственно технологий развития национальной экономики, ее сфер и хозяйственных субъектов.

В ходе проведенного исследования было выявлены факторы существенно влияющие на стоимость жилой недвижимости в проектах комплексного освоения территорий.

На основании разработанной маркетинговой концепции формируется техническое задание (ТЗ) для проектировщиков. В результате такой целевой фокусировки строится то, что нужно рынку и соответствует потребительским предпочтениям жителей.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1 Целевая фокусировка теория вопроса управления стоимостью жилой недвижимости.....	9
1.1Макроэкономическая ситуация рынка жилой недвижимости Красноярска и красноярского края как внешнего фактора влияющего на рыночную стоимость объектов жилой недвижимости	9
1.2 Факторы роста рыночной стоимости объектов жилой недвижимости в условиях неопределенности и рисков.....	24
2 Анализ и оценка развития инвестиционно-строительной сферы на современном этапе, как фактора роста рыночной стоимости объектов недвижимости.....	33
2.1 Форсажно-фронтальный формат роста инвестиционно-строительной сферы.....	33
2.2 Генезис управленческих решений в инвестиционно-строительной сфере.....	45
3 Фокусировка проектов жилой застройки в современных динамически изменяющихся условиях, направленная на увеличение рыночной стоимости.....	54
3.1 Формирование подходов к управлению рыночной стоимостью объектов жилой недвижимости с учетом маркетинговых исследований.....	54
3.2 Оценка экономической эффективности целевой фокусировки управления стоимости объектов жилой недвижимости.....	63
Заключение.....	77
Список использованных источников.....	80

ВВЕДЕНИЕ

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства (земля, административные, производственные, складские, торговые и прочие здания и помещения, а также другие сооружения) и предмета или объекта потребления (земельные участки, жилые дома, дачи, квартиры, гаражи). Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Недвижимость является главным предметом обсуждения при приватизации государственной и муниципальной собственности, при аренде нежилых помещений, при покупке и продаже жилых помещений. Появился слой новых владельцев недвижимости как в сфере личного потребления, так и во многих сферах предпринимательской деятельности. Образовались коммерческие структуры, действующие на рынке недвижимости.

Разворачивается деятельность отечественных и зарубежных инвесторов, для которых большое значение имеет приобретение гарантированных прав пользования землей и правовая защита их интересов. Начало развиваться местное законодательство по регулированию сферы недвижимости.

Актуальность исследования. Складывающиеся условия экономического развития системно приводят к пониманию крайней необходимости изменения целевых установок и соответственно технологий развития национальной экономики, ее сфер и хозяйственных субъектов. Совершенно очевидным становится поиск новых смыслов и целей их существования в новых контекстах развития. Они объективно потребуют не фрагментарной коррекции модели экономики, а создания принципиально новой смысловой модели развития, реструктуризации экономических отношений, модернизации производственной

и территориальной структуры, максимально полной реализации потенциала развития национальной экономики и ее составляющих, в том числе и в инвестиционно-строительной сфере.

Анализ системообразующих и целеполагающих документов развития: Посланий Президента Федеральному Собранию 2010-2012 гг., Основных направлений развития деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2018 года, Стратегии-2020 и др., - показал, что они фокусируют усилия на преодолении технологического отставания и модернизации экономики, улучшении инвестиционного климата и привлечении капитала, повышении качества и доступности услуг институтов социальной сферы, обеспечении жильем и региональном развитии. Между тем очевидная неэффективность результатов развития национальной экономики, а именно инертность инновационного сектора, закредитованность сельского хозяйства, хроническое отставание инфраструктурных отраслей, в том числе строительства, промышленный спад и др., требуют существенной коррекции концептуальных основ управления. При этом, остается неблагоприятным внешний фон развития: усиливаются действия негативных факторов у крупнейшего торгового партнера России - Евросоюза, становится очевидным торможение динамики развития ЕврАзЭС, БРИК и др. Все это актуализирует необходимость поиска адекватных компенсационных механизмов, нивелирующих усиливающееся давление обстоятельств, ослабевающих движущие силы развития российской экономики.

Проблема исследования. Несмотря на затяжной характер современных процессов трансформации национальной экономики, решение проблемы синхронизации деятельности участников производственно-экономических процессов, снятия конфликта интересов и противоречий функционирования, поиска инструментов настройки саморазвивающихся систем на национальные приоритеты развития до сих пор не получили развития. Отсутствует постановка задачи целевой фокусировки деятельности со свойственными принципами, методами и практическими рекомендациями применения. В то же время

имеется обширный научный задел, позволяющий решать отдельные задачи целевой фокусировки.

Необходимость дальнейшего развития к формированию рыночного инструментария фокусировки инвестиционно-строительной деятельности определили цель научного поиска.

Цель и задачи исследования заключается в разработке целевой фокусировки инвестиционно-строительной деятельности ведущей к увеличению рыночной стоимости жилой недвижимости. Анализ и оценка макроэкономической ситуации рынка жилой недвижимости. Проанализировать факторы роста рыночной стоимости объектов жилой недвижимости в условиях неопределенности и рисков. Анализ и оценка развития инвестиционно-строительной сферы на современном этапе, как фактора роста рыночной стоимости объектов недвижимости. Разработка рекомендуемого подход к управлению стоимости объектов недвижимости с учетом маркетинговых исследований и произведен способ оценки экономической эффективности целевой фокусировки управления стоимости объектов жилой недвижимости.

Объектом исследования является инвестиционно-строительная деятельность.

В качестве предмета исследования выбраны механизмы управления процессами целевой фокусировки и синхронизации инвестиционно-строительной деятельности направленные на увеличение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Теоретическую базу диссертационного исследования составляют труды отечественных и зарубежных ученых, исследующих теорию управления и устойчивого развития, проблемы функционирования рыночной экономики, организации и управления национальным хозяйством в целом и инвестиционно-строительной сферой, в частности, научные работы, посвященные исследованию проблем самоорганизации и саморегулирования, анализу функционирования и оценке экономической эффективности сложных систем и теории принятия решений.

Методологической основой исследования является комплекс научных методов познания, позволяющих осуществить всесторонний анализ методологического инструментария с целью выбора адекватных предметной области исследования общенаучных методов (дедукции, индукции, инверсии, анализа, синтеза и др.), специальных экономических методов (сравнения, функционально-статистического, графического, аналитических группировок и др.), методов экономико-математического моделирования (имитационного моделирования, теории игр, оптимизации и др.), методы выборочного наблюдения, методы экспертных оценок. Обработка данных статистических опросов проводилась при помощи табличного процессора Microsoft.

Информационную базу исследования составили законодательные и нормативно-правовые акты Российской Федерации, официальные статистические данные, отражающие состояние и динамику развития инвестиционно-строительной сферы, методические материалы министерств и ведомств, регламентирующие инвестиционно-строительную деятельность, материалы периодической печати и научно-практических конференций, данные статистической отчетности строительных предприятий и других субъектов хозяйствования, информационные ресурсы сети Интернет, а также данные, полученные автором самостоятельно.

Научная новизна основных положений диссертации, выносимых на защиту, заключается в разработке целевых задач инвестиционно-строительной деятельности, обеспечивающей форсажно-фронтальный, сбалансированный в отраслевом и пространственно-временном разрезах, тип развития, направленный на увеличение рыночной стоимости объектов жилой недвижимости.

Научная и практическая значимость исследования определяется новейшими представлениями теоретических основ познания экономических явлений на предметную область диссертационной работы, позволившей детерминировать системные изменения управленческой концепции расширенного воспроизводства.

Практическая значимость исследования выражается в широком диапазоне возможного использования методических разработок по: моделированию организационно-экономического механизма взаимодействия участников строительства; критериальному обоснованию стоимостных параметров и структуры инвестиционно-строительных проектов и др.

Структура диссертации состоит из введения, трех глав, в которых решаются поставленные исследовательские задачи, заключения, списка источников и литературы, а также приложений, необходимо дополняющих основной текст.

В заключении сделаны выводы и сформулированы наиболее значимые результаты диссертационного исследования.

В приложении представлены материалы, дополняющие и поясняющие отдельные положения диссертационной работы.

1 Целевая фокусировка теория вопроса управления стоимостью жилой недвижимости

1.1 Анализ и оценка макроэкономической ситуации рынка жилой недвижимости Красноярска и красноярского края как внешнего фактора влияющего на рыночную стоимость объектов жилой недвижимости

Для полной оценки развития сферы жилой недвижимости необходимо рассмотреть состав жилого фонда Красноярского края, характеризующийся городской и сельской местностью, составом по форме собственности, количеством квартир и средним размером квартиры. Результат исследования базы данных государственной статистики Красноярского края и структура жилого фонда представлены на рисунках 1.1 – 1.2.



Рисунок 1.1 – Общая площадь сельского и городского фонда Красноярского края, тыс. кв.м.



Рисунок 1.2 – Прогноз общей площади сельского и городского фонда, тыс. кв.м.

В результате проведения прогнозирования общей площади жилого фонда Красноярского края можно отметить, что сельский жилой фонд вырос с 2014 по 2017 год вырос на 1278,6 тыс. кв.м. что составляет 8,27 %. Городской жилой фонд с 2014 по 2017 год вырос на 1864 тыс. кв.м. , что составляет 3,64 %.

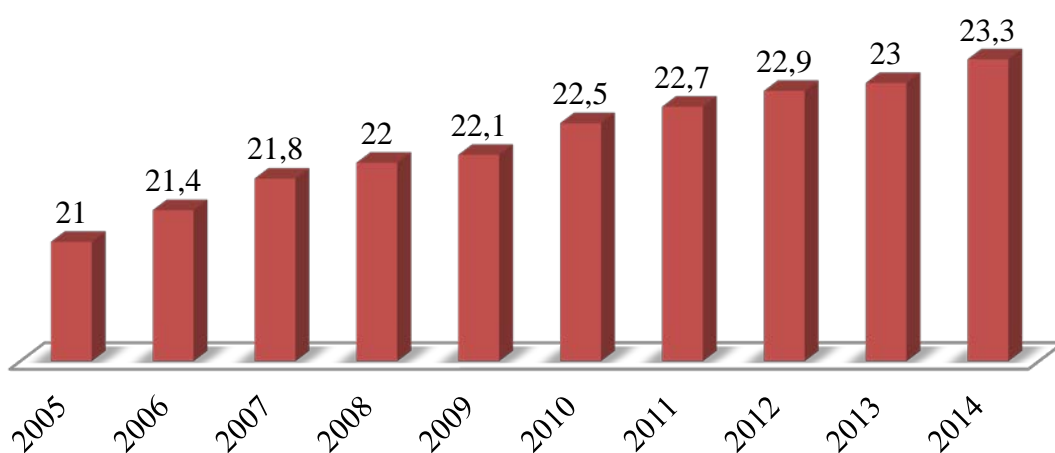


Рисунок 1.3 – Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя Красноярского края (на конец года) всего кв.м

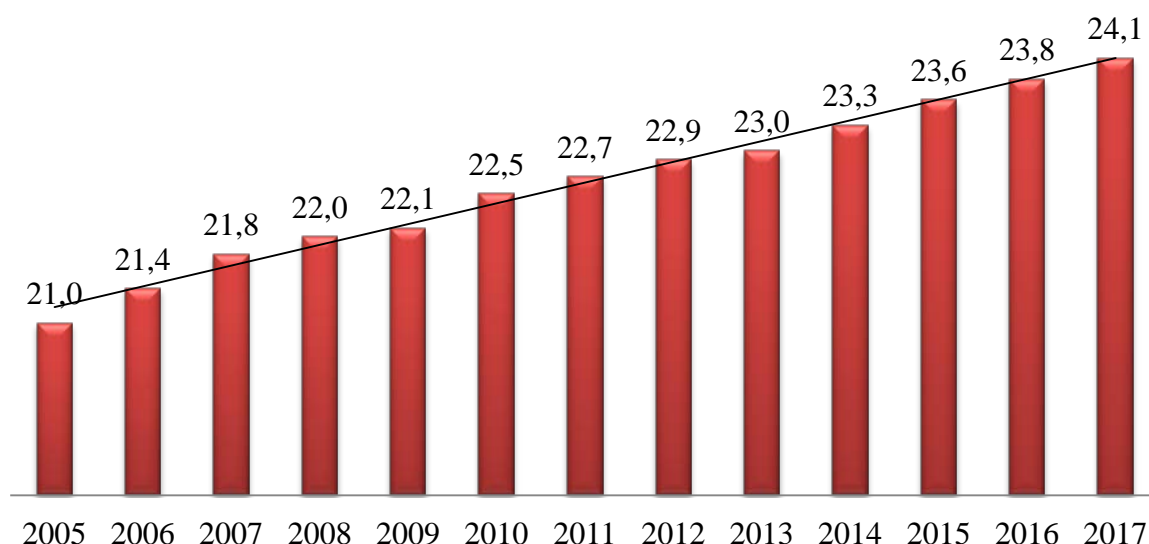


Рисунок 1.4 – Прогноз общей площади жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя Красноярского края (на конец года) всего кв.м

Исходя из рисунка 1.4 и 1.3 темпы роста общей площади помещений, приходящейся в среднем на одного жителя Красноярского края постепенно замедляются, достигнув оптимального уровня 23,3 кв.м. С 2005 по 2014 год прирост увеличился на 2.3 кв.м, что составляет 10,95 %. Прогноз с 2014 по 2017 составил прирост площади 1.8 кв. м, что составляет 7,73 %

Из анализа вышесказанного следует – общее прогнозы, объединяющее эти прогностические модели это то, что выход в сбалансированном и дифференцированном развитии различных параметров рынка жилой недвижимости имеют прирост, не смотря на влияние экономического кризиса в строительной отрасли.

Исходя из рисунков 1.5 и 1.6 большая часть удельного веса приходится жилищный фонд в собственности граждан – 65% в 2005 году и 77% в 2014 году. При этом муниципальный жилищный фонд уменьшился на 5 056(40,12%) тыс. кв. м и государственный жилищный фонд уменьшился на 2 431 (69,32%) тыс. кв.м. Масштабное снижения государственного фонда на прямую зависит от приватизации, перехода жилого фонда в собственность граждан.



Рисунок 1.5 – Состав жилого фонда по Красноярскому краю по форме собственности, тыс. кв.м

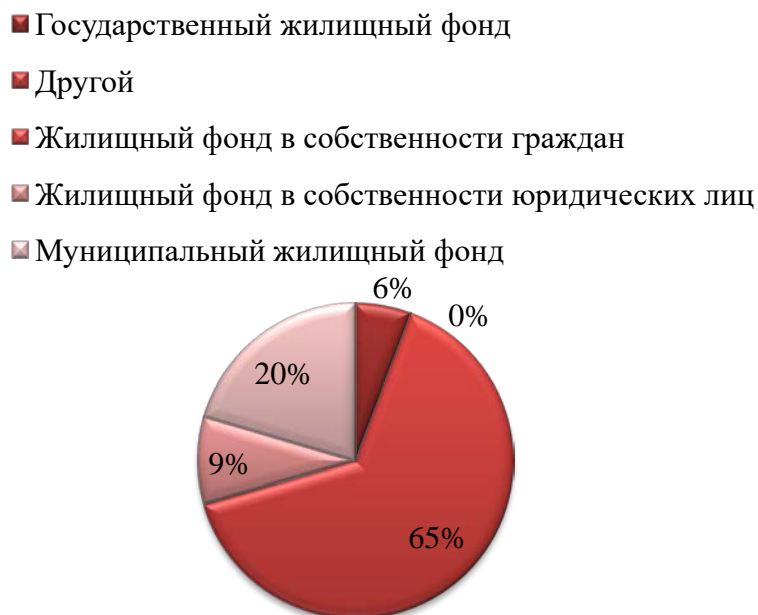


Рисунок 1.6 – Структура жилого фонда по Красноярскому краю по форме собственности, %

- Государственный жилищный фонд
- Другой
- Жилищный фонд в собственности граждан
- Жилищный фонд в собственности юридических лиц
- Муниципальный жилищный фонд

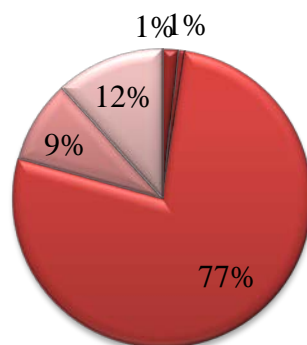


Рисунок 1.6, лист 2

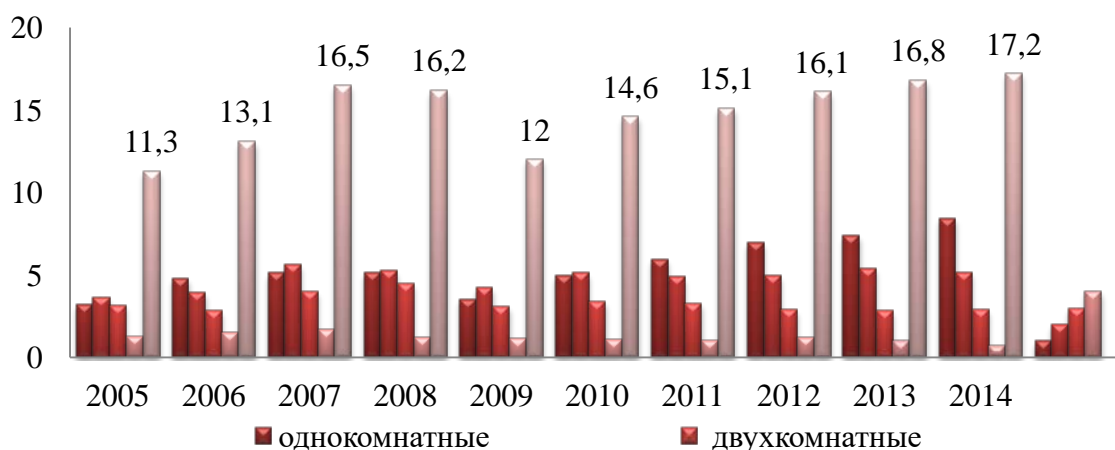


Рисунок 1.7 – Число квартир жилого фонда Красноярского края, тыс. квартир

По изменяющимся показателям числа квартир и средний размер квартиры представленных на рисунках 1.7 и 1.8 можно сделать вывод, что большинство квартир жилого фонда Красноярского края составляют однокомнатные квартиры. Для анализа темпов роста по расчетным таблицам составлены диаграммы темпов роста по отношению к базисному периоду (2005 году) на рисунке 1.9

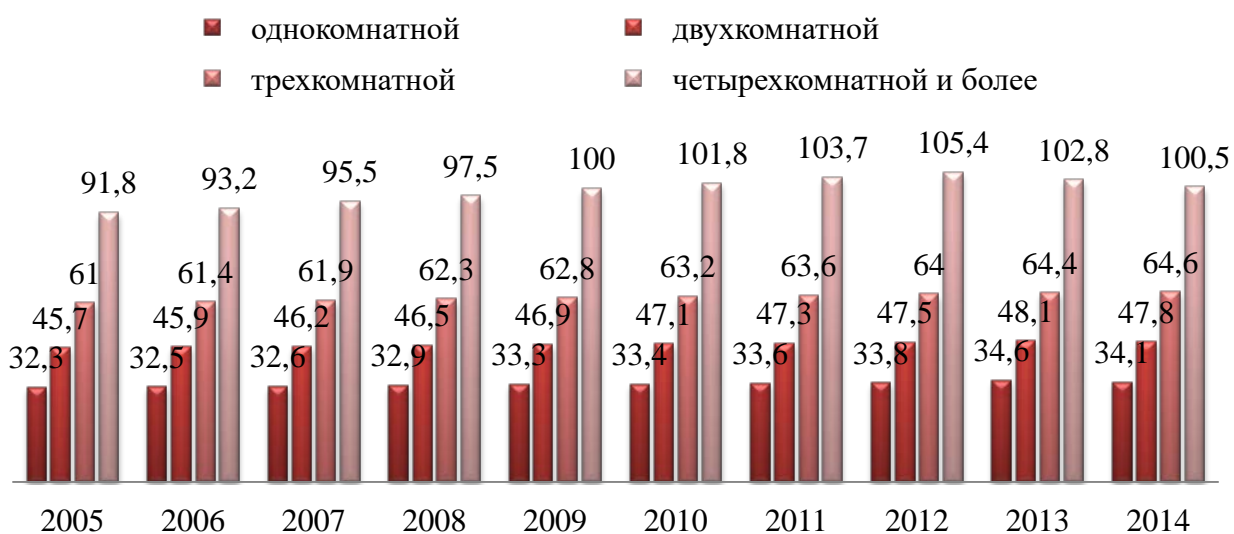


Рисунок 1.8 – Средний размер одной квартиры, м² общей площади жилых помещений

По изменяющимся показателям числа квартир и средний размер квартиры представленных на рисунках 1.7 и 1.8 можно сделать вывод, что большинство квартир жилого фонда Красноярского края составляют однокомнатные квартиры. Для анализа темпов роста по расчетным таблицам составлены диаграммы темпов роста по отношению к базисному периоду (2005 году) на рисунке 1.9

На основании приведенных на рисунках 1.7, 1.8 и 1.9 данных делаем аналитические выводы:

- в 2005 году в Красноярском крае насчитывалось 11,3 тыс. квартир, а в 2014 году 17,2 тыс. квартир, то есть по количеству рост составил 5,9 тыс. квартир, а в относительном выражении увеличился на 52,2 %;

- в составе жилого фонда лидируют однокомнатные квартиры, в 2005 году их число составляло 3,2 тыс. (28,3 %), а в 2014 8,4 тыс. (48,8%), то есть удельный вес увеличился на 20,5%, а в прирост составил 162,5 %;



Рисунок 1.9 – Темпы роста числа квартир по отношению к базисному периоду (2005 год), %

- двухкомнатные квартиры занимают второе место в структуре жилого фонда, в 2005 году их насчитывалось 3,7 тыс. (32,7 %), а в 2014 году 5,2 тыс. (30,2 %), то есть удельный вес снизился на 2,5 %, однако в абсолютном выражении прирост составил 1,5 тыс. квартир или 40,5 %;

- на третьем месте трехкомнатные квартиры, количество которых в 2005 году составляло 3,1 тыс. (27,4 %), а в 2014 году 2,9 тыс. (16,9 %), то есть удельный вес уменьшился на 10,5 %.

- самый значительный спад в относительном выражении наблюдается для четырех и более комнатных квартир – 46,15 %, в абсолютном выражении их число снизился на 0,6 млн. с 1,3 млн. (11,5 %) в 2005 году до 0,7 млн. (4,1 %), то есть удельный вес уменьшился на 7,4%;

- в структуре жилого фонда значительных изменений не произошло, преобладают двухкомнатные и однокомнатные квартиры.

В 2005 г. Красноярский край продемонстрировал весьма существенную динамику повышения цен на жилье - только по официальным данным в регионе стоимость кв.м жилья выросла более чем наполовину. По данным участников рынка, рост цен в Красноярске был гораздо более существенным и составил свыше 70% за год. Основными факторами роста цен стали развитие ипотеки и приход в регион инвесторов. Несмотря на то, что пока инвесторы проявляют интерес в основном к рынку коммерческой недвижимости, их действия

спровоцировали рост спроса на жилую недвижимость, что на фоне недостаточного объема предложения привело к подорожанию жилья.



Рисунок 1.10 – Средняя цена кв. м общей площади квартиры по классификации на первичном рынке Красноярского края, тыс.руб.



Рисунок 1.11 – Средняя цена кв. м общей площади квартиры по классификации на первичном рынке Красноярского края, тыс.руб.

Тем не менее, несмотря на существенный рост цен, уровень цен в Красноярске далек от столичных показателей (квадратный метр жилья стоит примерно в 2,5 раза дешевле).



Рисунок 1.12 – Прогноз средней цены кв. м общей площади квартиры на первичном и вторичном рынке Красноярского края, тыс.руб.

Исходя из рисунка 1.12 можно сделать выводы:

- с 2005 по 2014 цены за квадратный метр увеличились на первичном рынке жилья на 45 тыс. рублей, что составляет прирост 2,14%;
- на вторичном рынке жилья аналогичная ситуация, стоимость квадратного метра увеличилась на 39 тыс. рублей и прирост составляет 195%;
- прогноз показал что цены на жилую недвижимость увеличились 11 тыс. рублей на первичном рынке, прирост составил 19,6%;
- прогноз вторичного рынка жилья показал, что рост цен меньше по отношению к первичному и составил 8 тыс. рублей и прирост 16 %.

Стоимость квадратного метра с течением времени будет увеличиваться, в зависимости от экономической ситуации в стране будет меняться темп прироста.

Прогнозирование проводилось в программе Microsoft Excel методом скользящей средней и при помощи построения полиномиальной линии тренда

величина достоверности аппроксимации и уравнения представлены на диаграмме.

Рынок жилой недвижимости Красноярского края переживает как периоды прироста, так и периоды снижения. Начиная с 2005 года, были значительно увеличены темпы строительства и ввода жилья в эксплуатацию.

В среднем ежегодно в Красноярском крае общий объем жилого фонда увеличивается 1000 000 м². Обусловлено увеличение строящегося жилья за счет масштабных государственных программ по обеспечения населению жилья, например программа ипотека "молодая семья", программа доступное жилье, социальная и военная ипотека, рост доходов населения.

Увеличение объемов жилого фонда дает возможность повысить жилую площадь, приходящуюся в среднем на одного жителя. Тем самым можно отметить, что рост жилого фонда Красноярского края и Российской Федерации, приводит к увеличению количества квартир всех типов по числу комнат и их среднего размера, а также высокий прирост цен на качественное жилье.

По данным Федеральной службы государственной статистики в Красноярске в 2015 году было сдано в эксплуатацию 1302 тыс.кв.м. жилья, что на 8,47% больше, чем за прошлый год. Это говорит о быстрых темпах строительства объектов. Также следует отметить, что стоимость материалов, приобретаемых строительными организациями, в 2015 году уменьшилась на 1,9% в сравнении с предыдущим годом. Ещё одним положительным фактором на рынке Красноярского края является диверсификация его объектов. Жилье, предлагаемое застройщиками, разнообразно по классам комфортности и материалам строительства.

Однако, есть и отрицательные факторы. Так, в регионе уменьшилось количество строительных компаний (зарегистрировано 78, ликвидировано 355), при этом можно говорить о монополизации застройщиков – крупных компаний на рынке приблизительно пять, они и диктуют стоимость квадратного метра, которая в Красноярском крае выше, чем в других регионах Сибирского федерального округа [24] (рисунок 1.13).

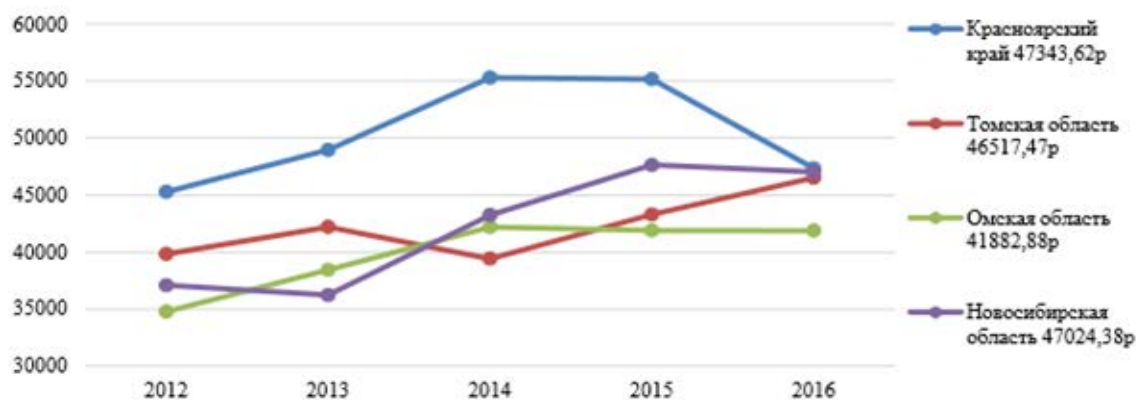


Рисунок 1.13 – Средняя цена одного кв. м. общей площади квартир на первичном рынке жилья среднего качества (типовые), руб.

Ещё одним, несомненно, важным фактором для потребителя при выборе жилья, является благоустроенность придомовой территории. То есть развитая инфраструктура: наличие детских садов и школ в радиусе, регламентируемом нормами градостроительства; близкое расположение аптек, магазинов и остановок общественно транспорта и др. К сожалению, возведенные и проектируемые жилые комплексы г. Красноярска не отличаются данным показателем, в отличие от других городов СФО.

За анализируемый период в Красноярском Крае увеличился уровень безработицы – в 2015 году число уволенных работников превысило число принятых на 57,1%; снижается покупательская способность и из-за инфляции (увеличение уровня инфляции за последние 12 месяцев составило 6,84%, а заработной платы лишь на 4,3%). Снижение ставок по ипотечному кредитованию и осуществление государственной программы «Обеспечение доступным жильем молодых семей» пока ещё не отразилось на рынке в положительную сторону: платежеспособность населения остается низкой [25].

Несмотря на увеличение численности населения в регионе (в 2015 г. она увеличилась на 1,6%), одной из серьезных проблем, с которыми столкнулся рынок жилья г. Красноярска – дефицит ликвидности и, как следствие, «заморозка» строительных работ [25].

Для оценки и стратегического планирования развития регионального рынка жилой недвижимости с учетом внешних и внутренних факторов мы используем нехарактерный для данной темы метод SWOT-анализа.

SWOT-анализ – это метод стратегического планирования, заключающийся в выявлении факторов внутренней и внешней среды организации и разделении их на четыре категории: Strengths (сильные стороны), Weaknesses (слабые стороны), Opportunities (возможности) и Threats (угрозы) [5]. Данный подход к оценке рынка не имеет прецедентов, так как матрица составляется не для определенной организации, а для регионального рынка жилой недвижимости в целом.

На основе данного метода были структурированы определенные ранее сильные и слабые стороны регионального рынка недвижимости (сегмент жилье), а также определены пути возможного развития рынка и предполагаемые угрозы (таблица 1.1).

Далее была составлена матрица стратегий (таблице 1.2), основанная на пересечении полей. Для этого последовательно рассмотрены различные сочетания факторов внешней и внутренней среды рынка. С учетом выявленных возможностей и угроз выделены основные взаимовлияющие группы «Возможности – сильные/слабые стороны» «Угрозы – сильные/слабые стороны» и составлена соответствующая матрица.

Поле SO показывает, какие сильные стороны необходимо использовать, чтобы получить отдачу от возможностей во внешней среде.

Поле WO показывает, за счет каких возможностей внешней среды рынок сможет преодолеть имеющиеся слабости.

Поле ST показывает, какие силы необходимо использовать для устранения угроз.

Поле WT показывает, от каких слабостей необходимо избавиться, чтобы попытаться предотвратить нависшую угрозу [28].

Таблица 1.1 – Матрица swot-анализа регионального рынка жилой недвижимости

S (сильные стороны)	W (слабые стороны)
<p>1 Диверсификация рынка жилой недвижимости.</p> <p>2 Снижение стоимости ресурсов [24]. 3 Высокая скорость застройки, быстрая сдача объектов недвижимости в эксплуатацию</p>	<p>1 Монополизация застройщиков (нет застройщиков из других областей/городов).</p> <p>2 Высокая цена 1 м2 (выше чем в Томске, Омске, Новосибирске) [26].</p> <p>3 Благоустроенность жилья (создана не развитая инфраструктура вокруг жилых комплексов).</p>
O (возможности)	T (угрозы)
<p>1 Снижения ставок по ипотечному кредитованию.</p> <p>2 Увеличение населения в регионе. 3) Государственная программа «Обеспечение доступным жильем молодых семей»</p>	<p>1 Стагнация рынка недвижимости.</p> <p>2 Превышение уровня инфляции над повышением ЗП [25].</p> <p>3 Сокращение количества строительных организаций.</p>

Этот этап позволяет сделать стратегические выводы из проделанного анализа, точно структурировать проблемы и задачи развития рынка жилой недвижимости и найти пути их решения с учетом имеющихся и предполагаемых ресурсов.

На основе проведенного анализа были определены мероприятия, которые необходимо провести, используя сильные стороны, возможности и преодолевая слабые стороны и угрозы для развития рынка жилой недвижимости Красноярского края.

Во-первых, из кризисного состояния рынку недвижимости будет выйти сложно без поддержки государства, которая должна проявиться в урегулировании социальноэкономической сферы жизни общества. Сюда относится не только снижение ставок по ипотечному кредитованию, но также сокращение безработицы и разработка новых социальных программ поддержки населения, подобных программе «Обеспечение доступным жильем молодых

семей».

Во-вторых, необходимо разнообразить объемно-планировочные решения в каждом классе объектов жилой недвижимости.

В-третьих, проблему неразвитой инфраструктуры можно решить несколькими способами, основными из них являются: дополнительное привлечение средств дольщиков, усиление контроля за соблюдением застройщиками градостроительных правил, комплексное освоение территорий.

В-четвертых, необходимо привлечение иногородних застройщиков для устранения монополии на РРН и создание конкурентной среды, путем государственного субсидирования компаний и обеспечения комфортной законодательной базы.

Таблица 1.2 – Матрица стратегий

Точки роста		Сильные стороны			Слабые стороны		
		Диверсификация рынка жилой недвижимости	Уменьшение стоимости ресурсов	Высокая скорость застройки	Монополизация застройщиков	Высокая цена 1 м2	Не развитая инфраструктура
	Снижение ставок по ипотечному кредитованию	Активное привлечение дольщиков на 0 этапе строительства	Увеличить объем строительства за счет привлечения новых застройщиков	Активное привлечение дольщиков на 0 этапе строительства	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки	Снижение стоимости материалов с помощью гос. поддержки	Активное привлечение дольщиков на этапе строительства
	Увеличение населения в регионе	Увеличить объем строительства в каждом классе жилья	Увеличить объем строительства за счет привлечения новых застройщиков	Увеличить объем строительства за счет привлечения новых застройщиков	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки	Создание новых государственных программ поддержки населения	Привлечение средств населения на развитие инфраструктуры
	Программа «Обеспечение доступным жильем молодых семей»	Увеличение объемно-планировочных решений в сегменте «Эконом»	Увеличить количество граждан, приобретающих жилье с помощью гос. поддержки	Увеличить объем строительства за счет привлечения новых застройщиков	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки	Расширение направления действия программы

Окончание таблицы 1.2

Угрозы		Сильные стороны			Слабые стороны		
		Уменьше- ние стоимости ресурсов	Высокая скорость застройки	Уменьше- ние стоимости ресурсов	Высокая скорость застройки	Уменьшение стоимости ресурсов	Высокая скорость застройки
	Стагнация рынка жилой недвижи- мости	Гос. поддержка покупки жилья	Снизить стоимость кв.м и предложить гос.поддерж- ки покупки жилья	Гос. поддержка покупки жилья	Разработка новых НПА в отрасли	Снизить стоимость кв.м и предложить гос. поддержку покупки жилья	Гос. поддержка развития инфра- структуры
	Пре- вышение уровня инфляции над повышением ЗП	Увеличение объемно- плани- ровочных решений в сегменте «Эконом»	Снизить стоимость м2 и предложить гос.поддерж- ку покупки жилья	Активное привле- чение дольщи- ков на 0этапе строитель- ства	Привлечение новых застройщи- ков за счет гос. поддержки	Активное привлечение новых покупателей	Гос. поддержка развития инфра- структуры
	Сокращение количества строитель- ных компаний	Развитие эконом- класса для работников мал. компаний	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки	Разработ- ка новых НПА в отрасли	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки

Таким образом проведенный анализ позволил выделить точки роста и внешние факторы сдерживающие рост рыночной стоимости объектов жилой недвижимости.

1.2 Факторы роста рыночной стоимости объектов жилой недвижимости в условиях неопределенности и рисков

Мировая практика выделяет следующие группы факторов, существенно влияющих на стоимость недвижимости, представленные в таблице 1.3

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица,

уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

в настоящем пособии не рассматриваются.

3. Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи жилой недвижимости [5]:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность;

Таблица 1.3 – Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Физические	Характеристики местоположения	<ul style="list-style-type: none"> - климат, ресурсы, топография, грунты, почва; - по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автотранспорту, побережью, зеленым массивам и т.д.
	Характеристики земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> - размеры, форма, площадь, подъезды, благоустройство, вид использования по зонированию, сервитуты, общий вид, привлекательность и т.д.
	Характеристики зданий и сооружений	<ul style="list-style-type: none"> - количество; - тип, год и качество постройки; - стиль, планировка, конструкции и т.д.
Экономические	Общие	<ul style="list-style-type: none"> - состояние мировой экономики; - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; - финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	<ul style="list-style-type: none"> - уровень занятости; - величина заработной платы и доходов; - платежеспособность; - наличие источников финансирования; - ставки процента и аренды; - издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	<ul style="list-style-type: none"> - площадь продаваемой земли; - число объектов, выставленных на продажу; - затраты на СМР; - финансирование, налоги
Социальные		<ul style="list-style-type: none"> - базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; - базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности; - тенденции изменения численности населения, размера семьи, омоложение или старение; - тенденции изменения уровня образования, уровня преступности;

Окончание таблицы 1.3

Группа	Факторы
Политические, административные и юридические	<ul style="list-style-type: none"> - налоговая, финансовая политика; - контроль землепользования, ставок арендной платы; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; - правовые нормы и правила

При оценке объекта недвижимости, кроме влияния названных факторов следует учитывать:

- различные уровни влияния факторов:
- региональный;
- местный (локальный);
- непосредственного окружения.

Градостроительные принципы:

-функциональное зонирование: разделение поселения на части различного функционального назначения по принципу ведущей функции;

-город как единое целое – ни одна из функций города, взятая в отдельности, не существует сама по себе;

-создание системы взаимосвязанных общественных центров – общегородской, жилой, промышленный, отдыха, местного значения;

-транспортно-планировочная организация города – улично-дорожная сеть, организующая пешеходные и транспортные связи между различными функциональными зонами, создать архитектуру поселения;

-поселение как развивающаяся структура – в архитектурно-планировочную структуру должна быть заложена возможность развития и совершенствования;

-город в системе расселения – поселение является элементом системы национального расселения – рационально построенной пространственной организации группы поселений разной величины и профиля в различной природно-ландшафтной среде;

-комплексность – при развитии поселения должны быть совместно рассмотрены пять задач:

-социальная – обеспечить выполнение социальных функций – жилье, образование, обслуживание, отдых, труд, управление;

-экологическая - обеспечить жизнепригодность среды, выражаемой физическими, санитарно-гигиеническими и климатическими параметрами;

-экономическая – направлена на рациональное использование территориальных ресурсов при размещении и эффективном использовании основных факторов производства;

-эстетическая – обеспечение полноценных эстетических качеств окружающей среды;

-техническая – обеспечивает решение задач, связанных с рельефом территории, качества и несущей способности грунтов, прочих инженерно-геологических условий.

При формировании целевой фокусировки инвестиционно-строительной сферы и развития городской территории необходимо основываться на принципах со стороны государства.

Исследование содержания антикризисных программ, реализованных в США, Германии, КНР, Великобритании, Франции и др. [25, 26], показало, что все они связаны одним системным признаком, а именно усилением роли государства в сфере активизации инноваций, строительных и инфраструктурных программ. Инновационная фокусировка не явилась исключением и для России. Но в отношении мер поддержки инвестиционно-строительной сферы этого не произошло. Мультиплицирующий потенциал

строительства не был принят во внимание в полной мере. Следовательно, осталась принципиальная возможность использовать потенциал развития инвестиционно-строительной сферы при активизации процессов развития национальной экономики в современных условиях.

Более того, реализация инновационного прорыва на новой технологической основе в сфере строительства изменит качество роста и создаст новых драйверов развития национальной экономики. «Драйвер роста (развития) - современный термин, обозначающий субъект, вид деятельности, организационную модель или другие элементы хозяйственного механизма управления, обладающие конкурентоспособным потенциалом развития и мультиплицирующим эффектом, введенный в указанном контексте в исследовании «Развитие инвестиционно-строительных инвестиционно-строительных процессов в условиях глобализации» [18] – емко и системно отражает еще одну важнейшую характеристику форсажно-фронтальной модели развития – субъектную привязку трансформаций, позволяющую устанавливать режим ответственности за результаты. Заметим, что результативность преобразований зависит от того, насколько удастся скорректировать параметры векторов развития национальной экономики.

Проведенное исследование обобщенной модели элементов механизма развития позволяет утверждать, что инвестиционно-строительные процессы:

- во-первых, одна из наиболее устойчиво функционирующих подсистем национальной экономики на всех фазах ее экономического цикла;
- во-вторых, ей присущ мультипликационный характер;
- в-третьих, это постоянно воспроизводимый плацдарм рабочих мест в совершенно различных форматах использования трудовых ресурсов;
- в-четвертых, это несомненно место преимущественного приложения капиталов отечественного бизнеса;
- в-пятых, вскрытие резервов ускорения и повышения экономической эффективности инвестиционно-строительных циклов способно быстро и масштабно пополнить объемы ресурсов развития;

-в-шестых, отрасль имеет устойчивые инженерно-технологические традиции, грамотные инженерно-технические кадры и уникальные научные школы промышленного строительства;

-в-седьмых, это одна из самых высоко адаптивных отраслей с присущими ей механизмами финансового инжиниринга и государственно-частного партнерства;

-в-восьмых, инвестиционно-строительная деятельность носит всеобъемлющий характер как в отношении территориальной и отраслевой структуры национальной экономики, так и в отношении форм и видов деятельности всех контрагентов без исключения, функционирующих во всех сферах и секторах современного общества и др.

Таким образом инвестиционно-строительная сфера производит практически всю экономику страны и региона и на каждом элементе своего развития имеет точки роста.

Учитывая значение инвестиционно-строительной деятельности в развитии национальной экономики в современных условиях, в целях выявления и систематизации требований к развитию строительства рассмотрим состояние и наиболее вероятные изменения ее материальной базы – строительства.

Начавшийся после кризиса процесс фокусировки трансформационных процессов на инновационном аспекте развития набирал обороты, начиная с 2010 г. К началу 2013 г. на фоне стабилизации ситуации с жилищным строительством, побившем все оптимистические ожидания (только ипотечные кредиты за 2012 г. выросли до 40 %, достигнув рекордной отметки – 1 трлн. руб. выданных в кредит, не взирая на финансовую нестабильность и рост кредитных ставок), активировалось промышленное строительство. При этом в этих двух основных сферах существенно изменилась структура конечной продукции строительства.

В Красноярском крае строительство жилья ведётся в основном в г. Красноярске и в его пригородах, в меньшей степени в остальных городах региона. В городах наибольшим спросом пользуются 1-2 комнатные квартиры

площадью 40-60 м² в многоэтажных домах со стоимостью квадратного метра 35-50 тыс. руб.. Объёмы строительства малоэтажного жилья в областном центре и других городах области незначительны. Следует отметить ограниченность земельных ресурсов в областном центре. Сегодня в центральных районах города преобладает точечная застройка.

Главный тренд последних лет очевиден - это массовое, недорогое жилье. Он возник, как ответ на изменившуюся структуру потребностей. Как показал анализ [20], большинство состоятельных граждан делают выбор в пользу зарубежной недвижимости. Для того, чтобы привлечь людей с небольшими бюджетами, необходимо было найти форматы недвижимости на любой уровень платежеспособного спроса.

В то же время проведенный анализ показал, что рекордные объемы строительства по-прежнему воспроизводят крайне устаревший продукт. Это, как правило, точечная застройка и панельные микрорайоны с несоразмерной человеку высотной – более 10 этажей, застройкой и крайне низким качеством городской среды. Транспортная система во многих регионах страны не справляется с грузоперевозками и пассажирскими перевозками. Новая застройка оказывает на нее дополнительное давление. По-прежнему строятся, по сути, классические спальные районы без рабочих мест, что еще больше усиливает маятниковые – работа/дом - миграции населения, снижая и без того неутешительно низкие характеристики городской среды.

Основной спрос, отражая реальную структуру потребностей в жилье, сосредоточен в сегменте новостроек класса эконом, поэтому застройщики стараются снизить общую стоимость жилья. Главный способ - уменьшение квартир в размерах. Но на фоне общей тенденции упрощения проекта и экономии на окружающей среде для снижения конечной цены квартиры возникают инновационные контртренды создания качественной среды жизнедеятельности. Такого направления придерживается в настоящее время многие российские девелоперы. Эти компании делают ставку на авторскую архитектуру, стараясь реализовывать инновационные градостроительные

решения. Имеются все основания предположить, что с ростом конкуренции проекты этих компаний окажутся в привилегированном положении, корректируя целевой вектор и смещая соотношение воспроизводимых и новых потребностей в пользу становления и развития последних.

По сравнению с США, Европой и абсолютным большинством современных государств у России мощный ресурсный потенциал, включая финансовые ресурсы и отсутствие долгов. Имеется огромный пока не удовлетворенный спрос, особенно на жилье. Наконец, страна обладает самым большим жизненным пространством, централизованной и управляемой образовательной системой, квалифицированными кадрами, опытом реализации беспрецедентно сложных программ. То есть в целом есть все, чтобы активизировать развитие национальной экономики, в основе которого совокупность масштабных инвестиционно-строительных проектов, которые могут стать локомотивом экономики. Вопрос в том, что необходимо обеспечить для эффективного старта и какими технологическими платформами поддержать устойчивый рост и развитие.

Будучи ответственной за пространственную и отраслевую локализацию, строительная деятельность уже на стартовой стадии активизации процессов развития национальной экономики обеспечивает потенциал эквивалентной эффективности. Именно поэтому так важна синхронизация инновационных, инвестиционных и строительных процессов. В этих целях исследуем и сформулируем научные основы, методологические принципы решения проблемы целевой фокусировки управления указанных процессов. Всеми рисками управлять нет возможности, остается работать над теми, воздействие на которые позволит увеличить рыночную стоимость объектов недвижимости.

Выделим факторы существенно влияющие на стоимость жилой недвижимости в проектах комплексного освоения территорий.

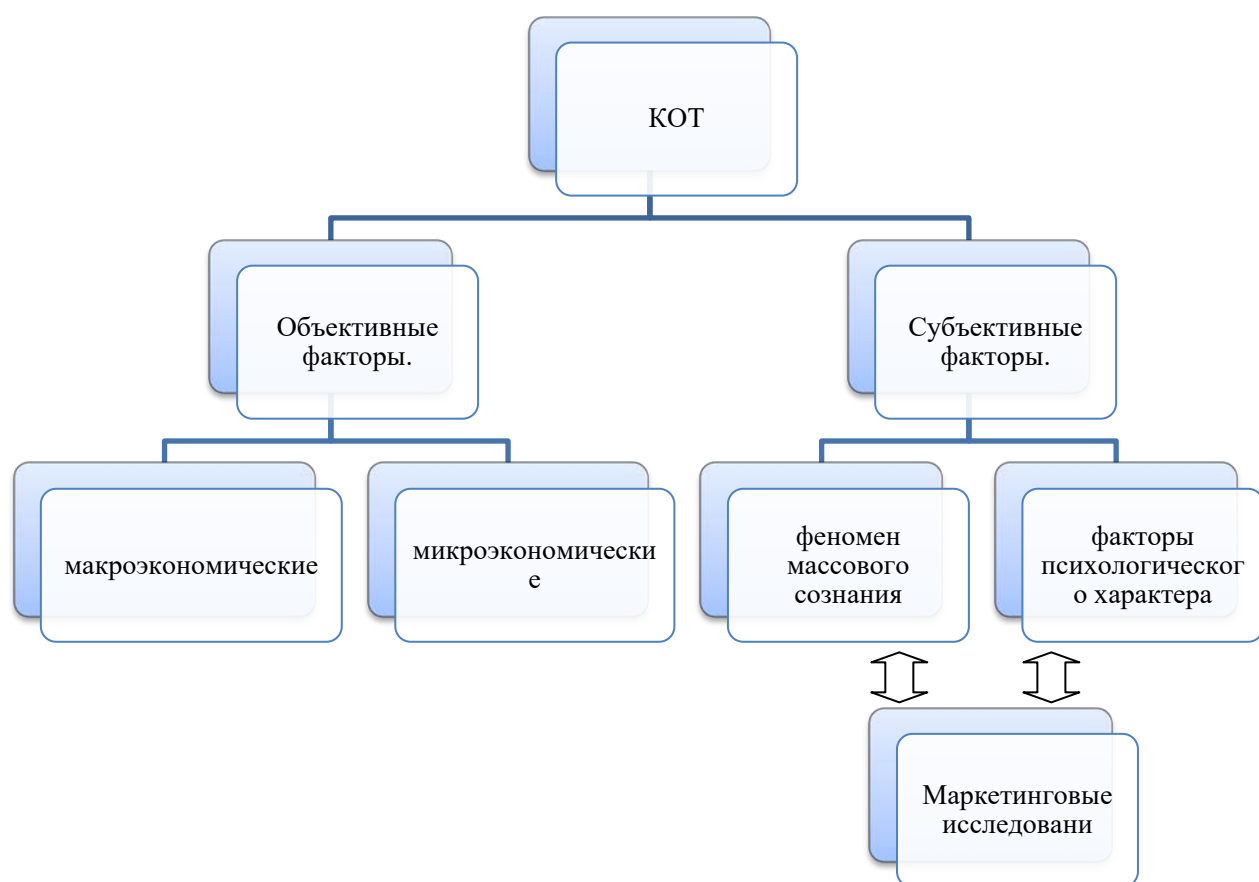


Рисунок 1.14 – факторы существенно влияющие на стоимость жилой недвижимости в проектах комплексного освоения территорий.

2 Анализ и оценка развития инвестиционно-строительной сферы на современном этапе, как фактора роста рыночной стоимости объектов недвижимости

2.1 Форсажно-фронтальный формат роста инвестиционно-строительной сферы

Проектный формат форсажно-фронтальной, сбалансированной в территориальном и отраслевом разрезах, модели экономического роста национальной экономики ограничен предельными возможностями производственно-экономической системы. Совершенно очевидно, что любая система способна достигать состояния, которое определяется исключительно параметрами самой системы не зависимо от внешних условий и конъюнктурных ожиданий. Научная интерпретация предельных возможностей или потенциала системы выразилась в детерминации свойства эквифинальности. Объективным, не зависящим от субъективно заданных устремлений, свойством является стремление любой системы к реализации своего потенциала развития. На различных уровнях экономической системы свойство эквифинальности проявляется по разному: на промышленном предприятии - производственными мощностями, в регионах - ресурсными возможностями, а также уровнем развития производительных сил, а эквифинальность государства определяется уровнем развития экономики в целом, как единства производительных сил и производственных отношений, достигнутой степенью деловой активности и образованности его граждан.

Нетрудно предположить, что по мере развития системы ее эквифинальность будет повышаться. Но создаваемые и развиваемые человеком системы любого уровня всегда имеют пределы роста. Так, ретроспективный анализ показал, что некогда бурно развивающиеся отраслевые Главки или крупные научно-производственные объединения в СССР с течением времени могут становиться громоздкими или плохо управляемыми, а значит склонными

к деградации. В такой период и возникает необходимость провести их реструктуризацию и, возможно, разукрупнить с созданием самостоятельных структурных образований (филиалов, территориальных представительств и/или аффилированных компаний). Не исключено, что для полноценной реализации потребности в развитии была востребована диверсификация или передислокация деятельности. В любом случае, для экономических систем большее не означает лучшее, так как каждая система имеет априори некий оптимальный масштаб деятельности. Если его превысить или снизить, система при прочих равных условиях будет деградировать и разрушаться. Таким образом, при прочих равных обстоятельствах любой системе присущ некий эквивалентный уровень эффективности, как определяемое объективными факторами максимально возможное отношение эффекта к затратам. Нами предлагается ввести такой показатель эквивалентности рыночной стоимости объектов недвижимости.

Механизмы стимулирования включают не только инструментарий ускорения/торможения или изменения масштаба и региональной привязки процессов развития, но и механизмы поощрения и ответственности за достигнутые результаты развития.

Комплексное освоение территорий учитывает интересы всех участников инвестиционно-строительной сферы, поэтому целесообразно рассмотреть ее через призму фокусировки. Также для формирования механизмов развития ценовой политики невозможно абстрагироваться от имеющейся и подлежащей реструктуризации системы: целей, направлений, технологий, инструментов развития. Обобщенная модель механизма экономического развития показана на рис.2.1.

На рис.2.1. приведена поэтапная дислокация экономической логики выхода на драйверов развития, которые в широком смысле представлены и как субъекты, обладающие востребованным в интересах развития потенциалом, и как территории (зоны), имеющие наилучшие возможности для реализации идей развития, и организационно-экономические механизмы, способные

максимально эффективно мобилизовывать, использовать и замещать (вводить – выводить) ресурсы развития. Важно, что определяющая роль потребностей, по мнению автора, выражается, прежде всего, в том, что изменения их структуры необходимо учитывать, с одной стороны, как реакцию на внешние вызовы развития, с другой, как основание возникновения, как этих вызовов, так и направлений развития. Они, в свою очередь, определяют выбор технологий и инструментов роста и развития. В рамках всех вышеуказанных элементов формируется ядро, максимально влияющее на процесс удовлетворения потребностей участников проектов комплексного освоения территорий.

Субъектная привязка направлений экономического развития не исключает, а напротив, детализирует принятый в качестве базового диапазон: повышение конкурентоспособности продукции, рынков, институтов; обеспечение инвестиционной и деловой привлекательности российской экономики; усиление инновационной составляющей экономического развития; расширение преимуществ международной интеграции.

Принципиально важным на современном этапе развития, является разделение социальных и общественных технологий роста и развития. Это различие обусловлено природой социальных и общественных благ. Общественными благами в силу самой их природы нельзя владеть, поэтому они не имеют цены. Эти блага характеризуются двумя основными аспектами: они неделимы и неконкурентоспособны. Неделимость означает, что их потребление не возможно разделить на отдельные единицы, покупаемые и продаваемые. Неконкурентоспособность выражается в том, что человек использует благо, но при этом не мешает любому другому пользоваться тем же благом. Это, к примеру, свежий воздух, пейзаж, среда обитания. Их невозможно разделив, продать или запретить пользоваться другим.

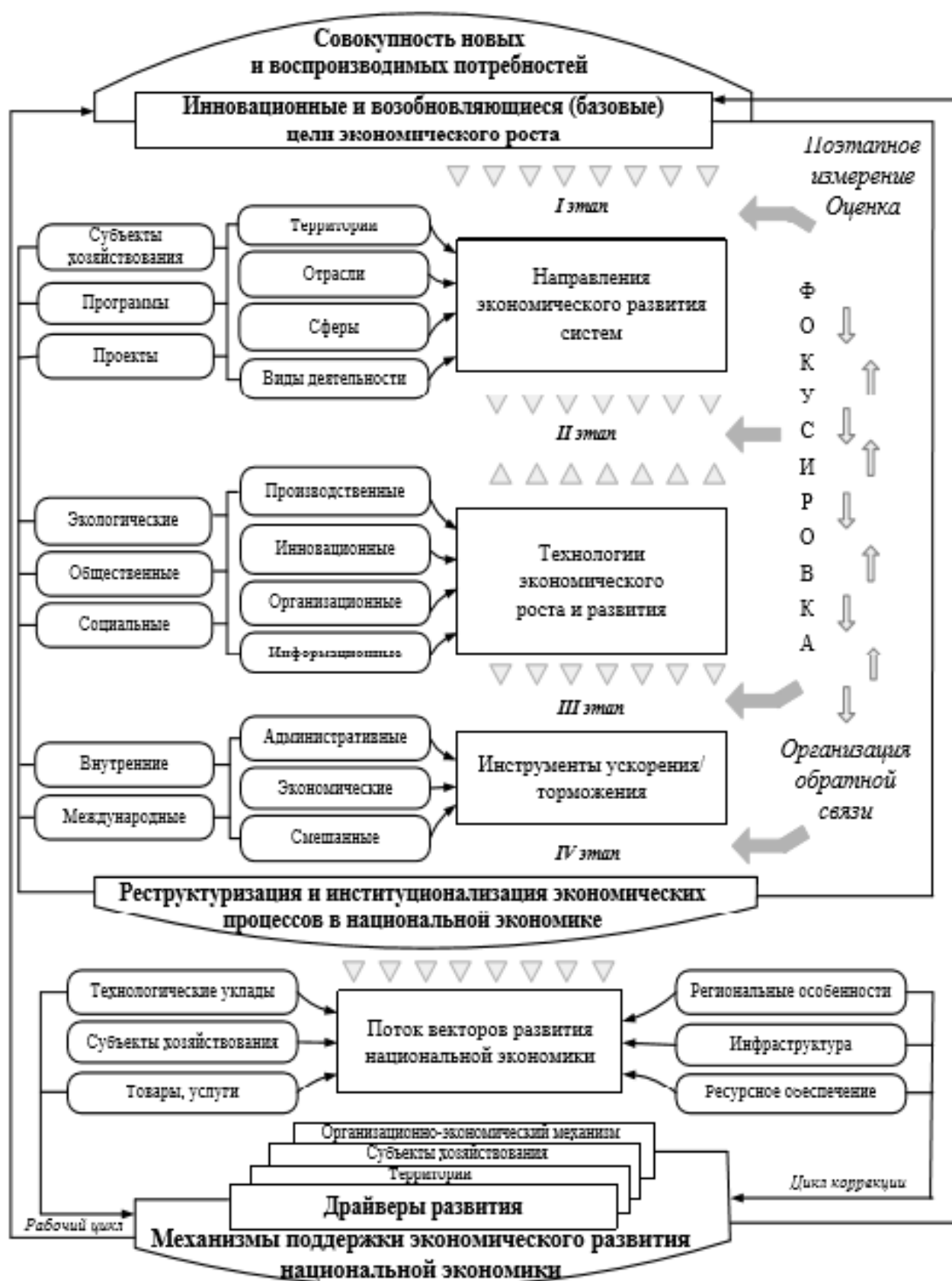


Рисунок 2.1 – Модель взаимосвязи элементов механизма экономического развития

Социально значимые блага – термин, изобретенный экономической теорией. У социально значимых благ общепринято выделять две компоненты:

1) делимость и потенциально конкурентоспособность. Так как они имеют цену, то ими можно торговать;

2) неделимость, соответствующая пониманию сущности общественных благ.

На примере общественных и социальных благ, в осознанном виде выступающих в форме потребностей, в случае принятия их обществом формируемых в качестве целей, уточним задачу целевой фокусировки технологий и инструментов развития. Если в отношении выбора общественных технологий экономические критерии невозможно использовать, то выбор осуществляется без экономической аргументации в формате учета, так называемой положительной экстерналии [9]. Аналогично предлагается осуществлять инновационную фокусировку, подразделяя экономически эффективную инновационную деятельность и деятельность по реализации поисковых проектов, эффективность которых невозможно предсказать.

Таким образом целевой вектор развития определяется как равнодействующая потоков жизненных циклов совокупности способов, субъектов, а также продукции, локализованных и в пространстве, и во времени. Корректировка вектора развития происходит с помощью инструментов ускорения или торможения производственно-экономических процессов. Инструменты могут носить экономический, административный или смешанный характер. Главное, чтобы они были способны регулировать фазовые характеристики и скорость преобразований, а также снижать остроту противоречий развития. В условиях вступления в ВТО представляется необходимым внести инструментальную привязку к внешней и внутренней страновой среде, подразделив их на международные и внутренние инструменты.

Системные исследования эффективности использования инструментов ускорения/торможения [7, 14, 22] показали: их результаты определяются

имеющимся потенциалом развития и мультиплицирующей способностью. Вследствие этого западная концепция выхода из кризиса и перехода к росту и развитию национальной экономики всегда опирается на активизацию функционирования отраслей, способных оживлять и развивать сопутствующие производства. К таким отраслям относится строительство и инфраструктурные отрасли (дороги, ЖКХ и др.) [5, 22]. Доказано и общеизвестно, что каждый вложенный в строительство рубль, вызывает оборот минимум четырех рублей в смежных, обеспечивающих инвестиционно-строительные процессы, сферах деятельности. При этом почти в пять раз увеличивается количество рабочих мест, изменяется инвестиционный климат и рождаются позитивные ожидания деловой среды [24].

Так же необходима декомпозиция процесса управления по уровням потому, что состав и содержательная характеристика стоимостнообразующих факторов в проектах комплексного освоения территорий (КОТ) не стабильны, изменяясь в зависимости от периодов времени.

Объективная необходимость выделения процессного аспекта целевой фокусировки управления определяется изменением концептуальных основ управления, исследованных в динамике по установленным признакам. При этом, предметом целевой фокусировки инвестиционно-строительной деятельности является обеспечение системной трансформации экономических отношений и приведение их в соответствие с целями управления развитием национальной экономики. Абстрактно-логическая модель процесса целевой фокусировки управления инвестиционно-строительной деятельностью представлена в таблице 2.1.

Принципиальным в методическом подходе является тот факт, что все объекты целевой фокусировки находятся в неразрывной причинноследственной связи, смысл которой может быть представлен следующим образом: управляющая подсистема → портфель проектов, работ и услуг → имущественный комплекс → капитал → организационная структура → технологии управления. На каждом из приведенных уровнях абстракции также

должна соблюдаться соподчиненность целей и задач управления на стратегическом, тактическом и оперативном уровнях. Их содержание определяется воздействием на объекты фокусировки, представленные, как в проектном, так и субъектном аспектах с локализацией в пространстве.

Таблица 2.1 - Абстрактно-логическая модель целевой фокусировки управления инвестиционно-строительной деятельностью

Уровни абстракции	I уровень-системно-целевой	II уровень-трансформационный	III уровень-фокусировочный	IV уровень – рабочий (прикладной)
Субъектная проекция	Собственник строительного бизнеса	Управляющая подсистема	Структура управления	Структура управляющей компоненты
Объектная проекция	Саморазвивающаяся система субъекта инвестиционно-строительной деятельности (Сэк)	Управляющая (Супр) и управляемая (Ср) подсистемы	Механизмы управления (Мл), портфель проектов, работ и услуг (Пj), имущественный комплекс (Иj)	Организационная структура (Ос), технологии управления (Ту), капитал (Км), портфель проектов, работ и услуг (Пj)
Результирующая проекция	Расширение эквивалентности системы (Э)	Масштабы и темпы расширенного воспроизводства (Мт)	Рост рыночной стоимости строительного бизнеса (Ст)	Система показателей эффективности деятельности (ЭЭр)
Формализация процесса фокусировки	$\begin{aligned} & \text{Э} \rightarrow \text{Мт} \rightarrow \text{Ст} \rightarrow \text{ЭЭр} \\ & \text{Э} \rightarrow \{\text{Сэк}\} \vee \rightarrow \{\text{Супр}, \text{Ср}\} \vee \rightarrow \{\text{Мл}, \text{Пj}, \text{Иj}\} \vee \rightarrow \{\text{Ос}, \text{Ту}, \text{Пj}, \text{Км}\} \vee \end{aligned}$			

Проблемы управления земельными ресурсами в настоящее время стоят очень остро, необходимы новые принципы, методы управления, позволяющие создать эффективную систему использования городских территорий.

Управление земельными ресурсами в городах имеет принципиальные отличия. Это связано, прежде всего, с высокой концентрацией в городах населения, промышленности, объектов культурно-бытового обслуживания. В этих условиях значительно возрастает роль прогнозов в развитии городов.

Под прогнозированием использования городских территорий понимают вероятностное, научно-обоснованное суждение о возможном состоянии изучаемого объекта в будущем, а так же о путях и сроках достижения определенных целей и результатов.

Современные задачи прогнозирования развития городских территорий требуют нового подхода к уровню прогностики городской среде на основе тенденции развития конгломерата городского социума.

Тенденция строительства многофункциональных жилых комплексов. Создание многофункциональных зон в городах требует создания многофункциональных жилых комплексов, объединяющих в себе как жилую часть, так и бытовое обслуживание жителей, находящихся в непосредственной близости от места приложения труда. Следовательно, концепция развития и строительства будущего жилья должна отвечать требованиям расширения, перестройки, создания пространственного и внешнего разнообразия в застройке, направленного на удовлетворение растущих социально-бытовых требований к местоположению.

Тенденции, предсказывающие модернизацию среды обитания человека. Данная тенденция основана на анализе осуществленных прогнозов, показавших существенное функциональное и эстетическое отставание существующей застройки центров населенных пунктов. Поэтому в прогнозах обращается особое внимание на своевременную реконструкцию и реорганизацию центров городов с одновременным сохранением культурно исторического ансамбля, памятников истории и архитектуры города.

В настоящее время прогнозирование использования городских территорий опирается на ряд принципов:

1. Состоятельность прогноза - заключается в выполнении требований, обеспечивающих его научную обоснованность и практическую полезность.
2. Вероятность - заключается в многообразии факторов, влияющих на развитие объекта прогнозирования.
3. Согласованность, требует соединение всех параметров комплексной системы прогнозов.
4. Вероятная оптимальность- процесс определения вероятных оптимальных путей для достижения цели.

5. Вариантность, связана с возможностью развития городских территорий по различным направлениям
6. Последовательность- переход от частных прогнозов к более общим.
7. Приоритетность - первоочередное построение прогнозов с меньшим периодом упреждения.
8. Верифицируемость - определение точности, надежности и достоверности прогнозов.
9. Рентабельность - получение максимальной прибыли при минимальных затратах.

Выбор метода прогнозирования является вспомогательным, но ключевым решением. С одной стороны выбор метода прогнозирования должен обеспечить достоверность, полноту и точность прогноза, а с другой - уменьшить затраты времени и средств на разработку прогноза.

Современное жилищное строительство в крупных городах РФ постепенно развивается в направлении комплексного освоения территории (КОТ). Понятие комплексного освоения территории включает в себя не только строительство жилых домов, но и объектов коммерческой и социальной инфраструктуры, создание необходимых инженерных коммуникаций, дорог, зеленых парковых зон и др.

Главной целью реализации объектов КОТ является создание комфортной среды обитания для проживания жителей, при этом происходит фокусировка к развитию городских территорий.

К объектам КОТ принято относить жилые застройки площадью более 100-150 тыс. кв. м. Комплексной застройкой возводятся преимущественно ЖК «эконом-класса», а также класса «комфорт», небольшая доля может быть и жилья «бизнес-класса». По типу жилья доминирует высотная застройка, хотя территория КОТ может дифференцированно включать в себя и объекты малоэтажной и коттеджной застройки. Сроки осуществления проектов КОТ достигают 10-15 и более лет, что требует их практически обязательной поэтапной стратегии реализации.

Обобщенно проекты КОТ делятся на две группы: редевелопмент занятых территорий в черте города (жилые кварталы, промышленные зоны) или освоение новых обособленных площадок на окраинах городов. В силу значительных площадей проектов КОТ, второй вариант встречается значительно чаще. Максимальным форматом проекта КОТ является небольшой город, средним – жилой район, минимальным – квартальный жилой комплекс.

Масштаб и длительные сроки осуществления проекта формируют и главную особенность проектов КОТ – значительные риски реализации. Вследствие этого, проекты КОТ подвергаются особенно тщательной проработке с обязательным включением маркетинговых механизмов. Маркетинговый подход позволяет создавать жилую застройку, соответствующие требованиям рынка и отражающие потребности будущих жителей. В конечном счете, именно маркетинговый подход в большей мере обеспечивает выполнение основной цели создания проектов КОТ – формирование комфортной среды обитания жителей. Такой подход при создании объекта КОТ сегодня становится основополагающим не только для Москвы, Санкт-Петербурга или городов-миллионников (Красноярск, Екатеринбург, Челябинск, Новосибирск, Самара, Казань, Нижний Новгород и др.), но также и менее крупных городов РФ (Тюмень, Сургут, Нижневартовск, Астрахань, Киров, Пенза, Набережные Челны, Чебоксары, Тула и т.д.).

Правильная девелоперская стратегия осуществления проектов КОТ должна практически в обязательном порядке включать в себя следующие четко выделяемые этапы: разработка маркетинговой концепции → подготовка Технического задания на проект КОТ → разработка архитектурной концепции (эскизного проекта) → разработка рабочей проектной документации → поэтапное строительство объекта КОТ.

Типичной ошибкой реализации проекта КОТ является слабый (часто формальный) уровень концептуальной проработки объекта, которая базируется на выполненных маркетинговых исследованиях. Достаточно часто этот раздел

отдается на «откуп» проектировщикам. В результате после реализации проекта часто приходится продавать не то, что нужно рынку и потребителям жилья, а то, что построено. Здесь проявляется главная «русская болезнь» большинства девелоперов: сначала построить слабокурентоспособный объект с концептуальными недостатками, а затем прикладывать героические усилия к его продвижению и продаже на рынке (между прочим, этот непрофессионализм стоит денег). Следует также отметить, что альтернативы маркетинговому подходу практически нет. Проектант использует при создании проекта КОТ преимущественно нормативные документы (СНиПы и ГОСТы), которые быстро устаревают и плохо соответствуют современным стандартам жизни и обслуживания населения. Маркетинговые технологии позволяют адаптировать эти нормативы в соответствии с потребностями будущих жителей, требованиями конкурентной среды и использовать, в связи с этим, гораздо более широкий и глубокий подход. Например, матрица услуг для жителей объекта КОТ формируется не только на коммерческой основе, но и предусматриваются такие аспекты, как культурный, социальный, экологический и др. Часто рассматривается даже изменение потребностей жителей в товарах, развлечениях и услугах в зависимости от времени реализации проекта (проекты КОТ весьма длительны).

Другим словами, в современных условиях на конкурентном рынке использование маркетинговых технологий становится главным трендом в осуществлении проектов КОТ.

При разработке проектов КОТ выполнение маркетинговых исследований позволяет решить следующие задачи:

- учет географических особенностей локального и стратегического расположения территории застройки;

- учет физических, ландшафтных, экологических и других конкретных характеристик участка КОТ;

-произвести комплексный учет особенностей конкурентной среды (ближней – в районе окружения, дальней – непосредственно сам город и глобальной – лучшие российские проекты КОТ);

-выполнить учет существующих социально-экономических характеристик региона, города и его населения, планируемого населения создаваемого жилого района;

-учет требований рынка жилья и предпочтений покупателей жилья и др.

Существенной особенностью при решении большинства из поставленных задач является учет их основных параметров не только на текущее время, но и с прогнозом на ближайшие 5-10 лет.

На основании комплекса изложенных выше выполненных маркетинговых исследований формируется маркетинговая стратегия обобщенно включающая в себя рекомендации по:

-оптимальной структуре разбиения участка застройки на зоны многоэтажной, малоэтажной и других видов застройки;

-транспортной и пешеходной доступности, развитию дорожной инфраструктуры;

-концепции жилой зоны каждого из видов застройки

-концепции благоустройства дворового пространства;

-концепции развития по виду и форматам торговых площадей (товарно-ассортиментная матрица района), предприятий общепита, предприятий развлечений, культуры, спорта, отдыха и бытовых услуг (соответствующие ассортиментные матрицы района);

-определение позиционирования на социальные группы потребителей для каждого из принятых видов застроек с определением стиля их жизни;

-концепции создания рекреационных зон (парки, зеленые зоны отдыха, водная среда);

-перспективам создания на осваиваемой территории предприятий (мест) занятости и др.

Во многих разделах маркетинговой концепции особое внимание уделяется уникальным и инновационным параметрам ее формирования. На основании разработанной маркетинговой концепции формируется техническое задание (ТЗ) для проектировщиков. В результате такой целевой фокусировки строится то, что нужно рынку и соответствует потребительским предпочтениям жителей. Это позволяет решить главные задачи любого проекта КОТ: выделить проект на рынке (рынки местные, региональные, федеральные), значительно снизить риски его реализации и сформировать комфортную среду обитания для жителей. В этих случаях застройщик будет продавать не квартиры, но и в целом комфортное проживание. А как следствие увеличение спроса на такое жилье будет расти, соответственно чем выше спрос, тем выше будет рыночная стоимость таких объектов недвижимости. То есть, фокусировка на использование маркетинговых технологий, будет являться точкой роста рыночной стоимости проектов КОТ.

2.2 Генезис управленческих решений в инвестиционно-строительной сфере

Организация эффективного воздействия на процессы формирования стоимости является не только целью управления на всех уровнях иерархии саморазвивающихся систем, но и постоянно возобновляемым процессом формирования, адекватного управленческого инструментария. Современные научные взгляды [11, 16, 18] на управление (менеджмент) характеризуются представлением управления как комплексного понятия, позволяющего ускорять процессы расширенного воспроизводства потребляемых благ. Систематизируя точки зрения на управление, его рассматривают:

1. в качестве разновидности профессиональной деятельности;
2. в виде процесса функционирования аппарата управления, отвечающего за деятельность предприятия;
3. в форме процесса принятия управленческих решений.

Характеристика управления как вида деятельности позволяет выявить его сущность. Она заключается в принятии управленческих решений для организации воздействия на управляемую подсистему. В этой связи важно понимать степень ответственности за неверно принятые управленческие решения. Чем масштабнее задачи, тем весомее ущерб от управленческих ошибок. В силу сказанного управление рассматривается в двух аспектах: как наука и как искусство управления.

Результатом указанного содержания управленческой деятельности является отсутствие однозначного определения понятия «управление» в науке. На практике оно также отсутствует. Ряд авторов подразумевают под управлением совокупность целенаправленных организационных мероприятий, которые позиционируются, как промежуточные между объективными экономическими категориями, закономерностями и практикой их использования [15]. Другие исследователи рассматривают управление, как некую совокупность процессов, поддерживающих систему в заданном состоянии или переводящих ее в новое состояние на основе организации и практической реализации целенаправленных воздействий [13, 20]. Различие подходов обусловлено использованием различных исследовательских парадигм. Но независимо от мировоззренческой позиции, определяющей целевую фокусировку управления, функциональная модель управления рассматривается как деятельность по:

1. разработке стратегии развития саморазвивающейся системы;
2. структурированию целей и задач расширенного воспроизводства;
3. планированию и оптимизации необходимого ресурсного обеспечения;
4. организации функционирования подразделений и работников;
5. стимулированию достижения поставленных целей и задач;
6. координации и контролю, при необходимости с корректировкой ранее принятых решений.

До 90-х годов прошлого века в советской научной школе под управлением понималось управление социалистическим производством со

своей исследовательской парадигмой планомерного пропорционального развития. В настоящее время управление представляет собой совокупность принципиально новых смыслов и подходов, основанных на вероятностных методах управления саморазвивающихся систем. В целях разграничения указанных понятий управление стало общепринято использовать заимствованный термин – менеджмент. Но применительно к особенностям российских моделей управления, целесообразно фокусироваться на эволюции целей, форм и методов управления национальной экономикой, следуя логике развития и обеспечивая преемственность и инвариантность использования инструментов управления.

Управление в условиях развития, по отношению к управлению открытыми экономическими системами, выступает в виде теории и практики руководства различными сферами хозяйственной деятельности. Оно осуществляется субъектами хозяйствования на основе применения основных компонент управления. В их числе: принципы, методы, средства и формы управления, разрабатываемые и применяемые с целью повышения эффективности любых видов деятельности [16]. Итак, если в прежней социалистической концепции управления находилось управление, направленное на выполнение директивных показателей, определенных различными типами планов, то современное понимание сущности управления в рамках исследуемых механизмов эволюции саморазвивающихся систем определяется сменой типов рационализации деятельности с целью достижения наивысшей эффективности реализации потенциала развития, что в условиях рынка выражается в ускорении процессов расширенного воспроизводства, обеспечивающего получение максимальной прибыли. Указанные цели фиксируются в стратегии и планах развития. Принципиальное отличие современной парадигмы управления заключается в самостоятельном характере разработки и реализации стратегии развития саморазвивающихся систем, что сравнивая с директивами планового периода развития страны, имеет несопоставимо более широкие прикладные аспекты.

Заметим, если в отношении факторов макросреды управленческое воздействие саморазвивающейся системы очень ограничено, то на микроуровне целесообразно противодействовать, адаптироваться к ее воздействию. Кроме того, возникает необходимость формировать внутреннюю среду. Современной тенденцией является возникновение активных диалоговых режимов между бизнесом и властью, международными организациями и национальными субъектами хозяйствования. Это позволяет саморазвивающимся системам оказывать влияние на параметры внешней среды. Исходя из вышесказанного, целевую фокусировку управления в современных условиях предлагается представить, как единство адаптационной и активно развивающей деятельности парадигм расширенного воспроизводства. Такой подход соответствует гносеологическому принципу мультипарадигмальности Томаса Куна [19], обеспечивая синхронизацию разнокачественных управленческих воздействий.

Реализация приведенных целевых установок предопределяет развитие концептуальных основ управления. Охарактеризуем специфику их проявления в современных условиях инвестиционно-строительной деятельности, как трансформационной основы форсировано-фронтальной модели развития национальной экономики. При этом, акцентируем внимание на особенностях воздействия микрофакторов.

В первую очередь отметим, что основные функциональные зоны задают структуру целей в системе управления. Многие консалтинговые компании в области управления (Carana Corporation, «Бизнес Инжиниринг Групп», «Эрнст энд Янг (СНГ)») [18] выделяют основные или элементарные функциональные зоны. Среди них: структуры, бизнес – планирование, маркетинг, логистика, учет, экономика, финансы. Существуют две вспомогательные компоненты: коммуникации и документооборот. Также выделяются программно-технические платформы. Их цель поддержка функционирования основных компонент. Функциональные зоны возможно систематизировать, используя субъектноориентированные, ресурсные и/или технологические критерии. Цена неполного учета влияния различных факторов и несвоевременной реакции на

их действие, а также вычленения или выпадения какой-либо функции или элемента из управленческого процесса и др. в ряде случаев может становиться критической не только в увеличении рыночной стоимости, но и в целом для существования саморазвивающейся системы. Таким образом, синтезированность функциональных зон и элементов управления в современных концептуальных подходах в области управления является характерной чертой.

Применительно к первому из микроэкономических факторов (рис.2.2) отметим, что, несмотря на то, что структура, а также состав функций в различных научных источниках представлены достаточно подробно с различной степенью детализации, этого в современных условиях развития уже недостаточно.

В зависимости от целей развития, они, будучи расширенными или сжатыми, должны представлять синтезированное целесообразное единство, ибо части системы управления не делятся на независимые функциональные элементы в современных условиях. В доказавших свою эффективность подходах практически каждый элемент системы управления содержит все остальные [28]. Например, без информационной поддержки реализация управленческих функций невозможна, а без контроля и обратной связи ожидать эффективности на выходе управленческого цикла не приходится. В таких условиях функциональные зоны формируются и принимают различную конфигурацию. При этом, они должны содержать тем не менее основные элементы управления.

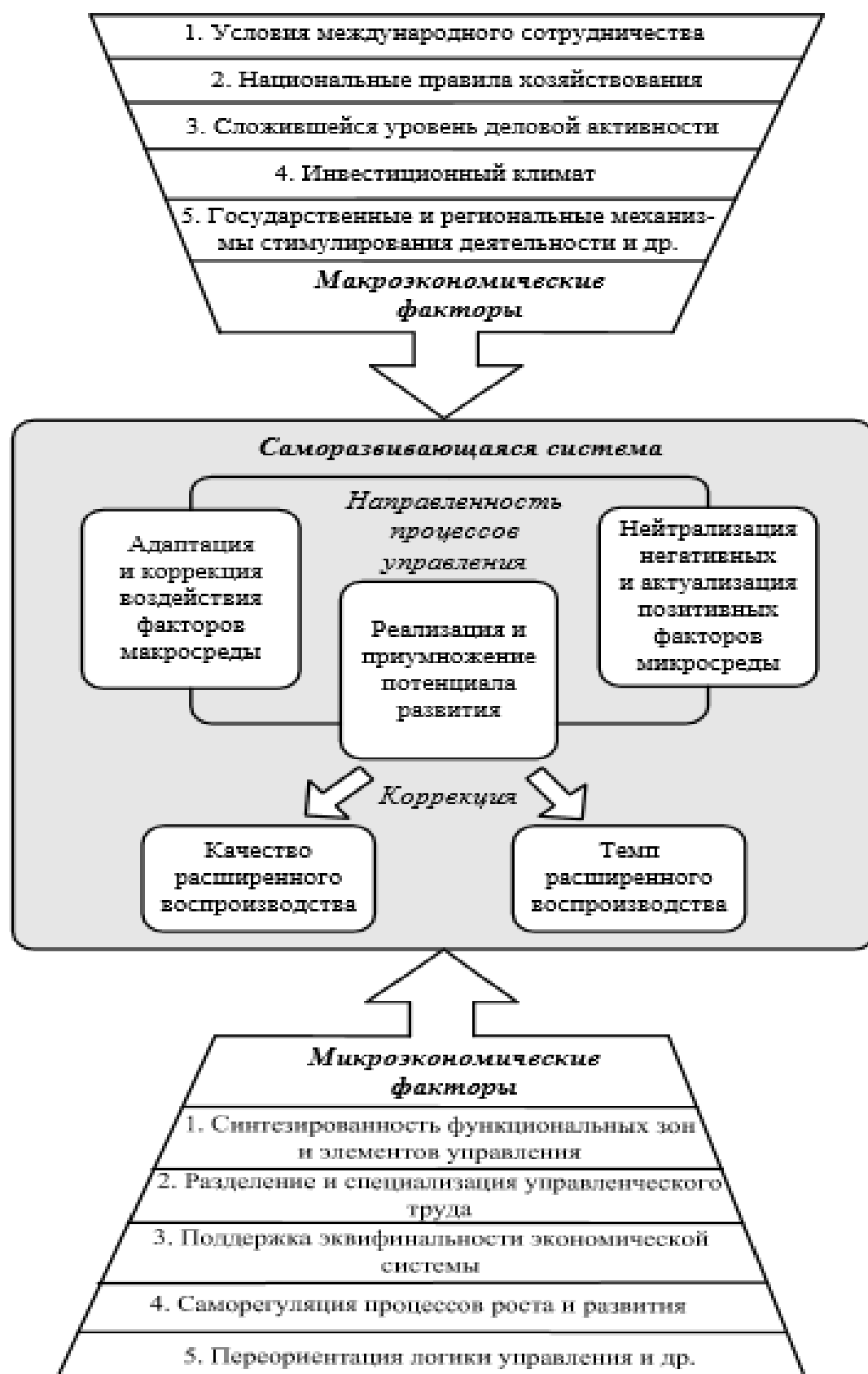


Рисунок 2.2 – Целевая направленность управления в саморазвивающихся системах

Имея в виду, что управляющее воздействие направлено на поддержание эквивалентности и развитие объекта управления различного происхождения и природы, очевидно необходимо управленческие воздействия подразделять на функции управления. Однако следует понимать, что разделение и специализация труда в сфере управления, а также основные стадии реализации воздействий на экономические отношения в процессе производства определяются именно функциями управления. Анализ продемонстрировал, что из-за усложнения саморазвивающихся систем в условиях динамически изменяющихся факторов внешней среды специализация и разделение управления труда становятся безальтернативным концептуальным свойством управленческой системы. Это совершенно очевидно также требует синхронизации и взаимного согласования функций.

Поддержка эквивалентности саморазвивающихся систем является, с одной стороны, задачей государства, связанной с реализацией государством патронажной функции поддержки национального бизнеса, с другой, концептуальной особенностью системы управления экономической системы. Именно этот фактор носит ограничительный характер в отношении определения направлений развития, задавая предельные возможности системы, обеспечивающей сохранение структуры и состава подразделений и элементов расширенного воспроизводства.

Функционирование современной системы управления не представляется возможным без наличия в ней контуров саморегуляции (рис.2.3).

Процессы саморегуляции системно проанализированы в работе [17]. Контур саморегуляции представляет собой: «вход» управляемой системы. На него своевременно поступает информация, касающаяся объема и структуры рыночного спроса на строительную продукцию (работу, услуги). Информация представляется в форме строительного заказа.

Она также касается необходимых материально-технических и финансовых ресурсов. В результате в управляемой подсистеме при взаимодействии различных видов ресурсов осуществляется их преобразование

в готовые объекты недвижимости. Причем регулирование всех процессов происходит управляющей подсистемой.

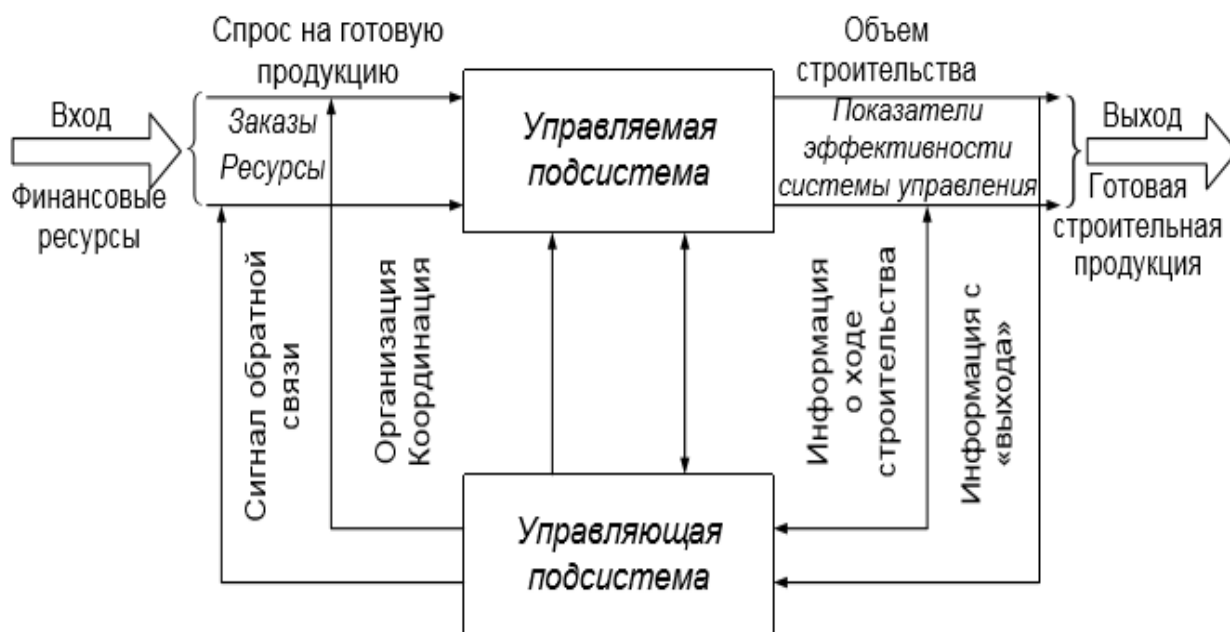


Рисунок 2.3 – Контур саморегуляции системы управления предприятием

Результат управления может быть выражен в достижении заданного темпа расширенного воспроизводства. Он соответствует достижению заданного уровня строительного производства и соответствующих ему уровней показателей эффективности готовой строительной продукции («выход»). Системный «выход» касается деятельности управляющей подсистемы. Она анализирует уровень фактических показателей производства, проверяет степень их соответствия спросу и др. Если структура, уровень объема, качества производства и реализации не соответствует спросу, а получаемые технико-экономические показатели неудовлетворительны, то управляющая подсистема обязана выработать «сигнал» обратной связи и «подать» его на «вход» управляемой подсистемы для того, чтобы активировать производственные возможности системы, в соответствии с уровнем эквифинальности. Тем самым получаемые основные технико-экономические показатели приводятся в максимальное соответствие с рыночным спросом на строительную продукцию и потребностью самого предприятия в прибыли и соответственно увеличиваем

рыночную стоимость.

Определяя новые концептуальные свойства системы управления в саморазвивающихся системах в современных условиях, следует заметить, что теоретические основы управления не статичны, равно как изменчивы системные представления об управлении. Они проецируются на конкретные особенности и складывающиеся тенденции развития бизнеса.

В практике управления строительством для увеличения рыночной стоимости недвижимости используют следующие элементы:

- все шире используются методы аутсорсинга и эккаутинга, заменяющие традиции самодостаточности;

- привычка и желание все учесть и запланировать заменяется возможностью изменений, вероятностными оценками и гипотетичностью ожиданий;

- главным в современной трактовке российской модели управления становится умение выявить возможности, а не проблемы, готовность использовать непредвиденные обстоятельства;

- отношения соподчиненности рассматриваются и оцениваются с позиций смысловой идентичности и коммуникационных дискурсов, и как следствие, отношения с органами власти становятся партнерскими;

- частные интересы приобретают консолидированный формат и др.

Выделив и рассмотрев основные изменения концепции управления, следуя принятой логике исследования, разработаем конструктивные принципы целевой фокусировки управления рыночной стоимостью объектов жилой недвижимости.

3 Фокусировка проектов жилой застройки в современных динамически изменяющихся условиях, направленная на увеличение рыночной стоимости

3.1 Формирование подходов к управлению рыночной стоимостью объектов жилой недвижимости с учетом маркетинговых исследований

Проблемы использования территории города Красноярска обусловлены историей освоения и методами обустройства функциональной структуры крупного промышленного города. В период централизованной социалистической экономики и общегосударственной собственности городская земля не служила ресурсом развития города, она выделялась предприятиям с учетом перспективного расширения производства. Приоритет производства над иными сферами жизни predetermined ситуацию, когда размер общественных территорий города отставал от требований градостроительных нормативов. Такое же отставание произошло и в плотности улично-дорожной сети, особенно ее магистральной составляющей, в строительстве мостов, транспортных развязок.

Задача рационального использования городской территории не была приоритетной при обосновании проектов территориального планирования советского периода. Более того, как показал анализ истории предыдущих генеральных планов города Красноярска, не формулировались технические требования проектировщикам на формирование единого компактного поселения. Как видно из анализа использования территории, город так и не смог до конца преодолеть диспропорции в формировании территорий разного функционального использования. Незавершенность и фрагментарность застройки, наличие неосвоенных, «резервных» территорий, значительные участки усадебной неблагоустроенной застройки остаются отличительными чертами города Красноярска. Примером комплексного градостроительного решения остается застройка «Южный берег»

Территория используется таким образом, что производственные и коммунальные объекты соседствуют с жилыми районами. Это затрудняет планировочное развитие городской жилой и общественной застройки и сдерживает формирование зоны общегородского центра. Особенность текущей градостроительной ситуации заключается в том, что имеется относительно немного незастроенных участков территории в границах города, которые могут быть использованы для формирования жилых и общественных комплексов. Поскольку резервы свободных территорий для комплексного строительства подходят к своему исчерпанию, необходимо будет осваивать неудобные территории, прибрежные территории, реконструировать обширные участки усадебной малоэтажной застройки и промышленные зоны, планировать расширение городской территории.

Градостроительная задача комплексного развития территории города в настоящее время усугубляется наличием разных видов собственности на землю и недвижимость. На муниципальной территории присутствуют крупные участки федеральной и региональной собственности.

Из положения о территориальном планировании «Красноярск 2020»

Территориальное планирование направлено на определение функционального назначения территории, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития транспортно-инженерной и социально инфраструктуры, обеспечения учета интересов населения, муниципальных образований Красноярской агломерации, Красноярского края.

Наиболее общими принципами территориального планирования рассматриваются:

- выбор приоритетов территориального развития на основе комплексной оценки территории, оценки градостроительных ограничений и приоритетов в ее развитии;

- приоритет внимания к вопросам состояния среды обитания;

- поддержка главных общественных интересов в большей степени, чем интересов отдельных лиц или групп населения;

- защита не возобновляемых природных ресурсов;

- учет перспективных стратегических соображений при определении краткосрочных действий.

Сложившиеся территориальные различия в освоенности и заселенности территории, в развитости инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры в существенной мере определяют перспективы пространственного развития проектируемой территории.

Вместе с тем, развитие Красноярской агломерации позволяет решить ряд проблем не только города Красноярска за счет его разгрузки, но и территорий, входящих в Красноярскую агломерацию, за счет обеспечения более высокого уровня инженерно-технического, социально-культурного обслуживания и качества жизни для населения.

Реализация стратегии комплексной жилой застройки территорий города с учетом различных уровней их декомпозиции, системно определяющих потенциал капитализации городских активов, а также активов хозяйствующих субъектов и конечных покупателей, предопределил необходимость разработки стоимостной модели расчета требуемых для этого объемов инвестиций. Целью ее разработки является повышение эффективности управления процессом реализации выработанной стратегии комплексной жилой застройки территорий города на основе использования в модели объективных количественных стоимостных параметров, оценивающих необходимые объемы требуемых инвестиций для всего жилого комплекса и его составляющих структурных элементов [23].

Объективность использования стоимостных параметров обусловлена учетом утвержденных нормативных показателей комплексной жилой застройки городской территории [24]. Например, с нормативной точки зрения комплексно застроенный жилой район средней площади 245 га при высокой плотности застройки предусматривает:

-жилой фонд составляет 2100 тыс. кв.м при условии строительства на каждом гектаре территории до 10 тыс. кв. м жилья;

-количество проживающих жителей - 84 тыс. человек из расчета 24 кв. м на одного проживающего;

-нормативное количество мест в детских садах - 4200 мест из расчета 50 мест на 1 тыс. человек жителей;

-общеобразовательные школы на 7980 учащихся их расчета 95 мест на 1 тыс. человек, проживающих в микрорайоне.

Кроме того, по нормативным требованиям в жилом районе для его жителей должны быть созданы следующие условия:

-возможность посещения спортивных сооружений с радиусом обслуживания не более 500 м и поликлиник на расстоянии не более 1000 м;

-наличие предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения на расстоянии не более 500 м.

Разработанные ресурсные модели зданий и сооружений позволят оперативно реагировать на изменения стоимостных факторов с целью выбора параметров зданий и сооружений с меньшим уровнем затрат.

Стоимостные модели зданий и сооружений позволят более обоснованно распределять элементы зданий и сооружений между отдельными исполнителями. Модели затрат времени зданий и сооружений позволят наиболее обоснованно устанавливать сроки как застройки всей территории, так и отдельных этапов зданий и сооружений.

Важно, чтобы оценка инвестиционного потенциала микрорайона априори ориентировалась на экономические интересы и формы деловой активности основного драйвера (вкладчика) развития. Чем выше уровень интеграции, тем больше количество участников, разнообразнее их экономические интересы, многопрофильнее объекты и др. Следовательно, тем труднее оценить Ki. Возможны различные варианты структуры портфеля недвижимости. Так, социальных объектов в различных фазах развития и воспроизводства может быть больше или меньше на различных структурных уровнях. Их соотношение

с жилым фондом, производственными мощностями и объектами инфраструктуры является следствием сложившейся структуры городской недвижимости, целей развития города, локализованных приоритетов, инвестиционных возможностей, а также потребностей и предпочтений жителей города.

Практика подтверждает гипотезу снижения потенциала капитализации по мере возрастания территориальной интеграции (Кк.з.м. > Кк.з.ж.р. > Кк.з.г. > Кк.з.а.). Вместе с тем, любой уровень территории города может полноценно развиваться только в общем контексте городского развития. Это актуализирует необходимость разработки концепции рационального использования городских территорий в условиях целевой мобильности развития города.

Разработка плана маркетинга КОТ.

При составлении плана маркетинга предусматривают следующие этапы: Анализ ситуации на рынке, установление потребителей и запросов заказчиков; Анализ предложений предприятия на рынке, установление возможностей подрядчика; Определение цели маркетинга строительного предприятия; Определение стратегии маркетинга; Разработка рабочей программы; Планирование бюджета, прибыли и убытков; Планирование качества строительной продукции; Контроль за реализацией плана маркетинга.

На первом этапе анализируют ситуацию на рынке. В этом разделе приводятся данные об активности на рынке заказчиков и подрядчиков. При этом учитывается следующая информация:

1. анализ рынка: рассматриваются все части рынка и основные целевые рынки для строительного предприятия, дается общая характеристика заказчиков и факторы, определяющие их платежеспособность;

2. анализ товаров, услуг, работ: указываются объем реализации товара, строительной продукции, объем строительно-монтажных работ по каждому строительному объекту;

3. анализ конкурентов: собирается информация об основных конкурентах и их производственных программах, ценах на строительную продукцию;

4. анализ сбыта и реализации продукции, работ и услуг: указываются используемые каналы сбыта строительной продукции, реализации работ и услуг, способы стимулирования заказчиков и посредников (субподрядных строительных предприятий);

5. анализ факторов внешней среды: приводятся основные факторы внешней среды, которые влияют на стабильность деятельности строительного предприятия, а также на финансовое состояние заказчиков.

На втором этапе разработки плана маркетинга устанавливают положение проекта на рынке, выясняют его сильные и слабые стороны, а также возможности, которые у него могут быть, и опасности, которые ему угрожают.

Сильные стороны — это достоинства предприятия, которые выделяют его среди конкурентов. Такими достоинствами М Б выпуск продукции, выполнение работ и услуг более высокого качества, чем у конкурентов, и с более низкой ценой, надежные взаимоотношения с субподрядными организациями и др.

Слабые стороны — недостатки, требующие немедленного исправления, иначе эти недостатки станут сильными сторонами конкурентов. Слабыми сторонами могут быть отсутствие финансирования, неудачное месторасположение КОТ и недостаточно умелое руководство. Определив слабые стороны конкурентов, предприятие может их превратить в свои достоинства. Возможности — это привлекательные перспективные направления развития предприятия. Опасности — это потенциальные осложнения, которые могут повредить предприятию.

На третьем этапе разработки плана устанавливают цели маркетинга. Цель маркетинга — это то, что может достичь предприятие в результате маркетинговой деятельности за период, установленный планом.

На четвертом этапе разрабатывается маркетинговая стратегия, которая устанавливает способы достижения целей и требует принятия решений в отношении рынка, заказчиков и производственной программы строительного предприятия.

Среди направлений маркетинговой стратегии можно выделить оптимизацию цели, сроков возведения объектов и выполнения работ, работу с заказчиками и субподрядными предприятиями.

На пятом этапе составляется производственная программа КОТ с учетом маркетинговой стратегии.

В рабочей программе решают следующие вопросы:

1. что будет построено, где, какие будут выполнены работы и для кого
2. когда будут выполнены эти работы и сданы заказчику строительные объекты?
3. кто будет выполнять эти работы, какие субподрядчики предприятия и проектные организации будут привлечены?
4. сколько будут стоить эти работы и объекты?

На шестом этапе разрабатывается бюджет. Разработка подробного плана работы позволит составить отчет о прибылях и убытках, который поможет определить, как отражается реализация плана маркетинга на деятельности строительного предприятия. Зная, каким бюджетом располагает предприятие, принимают решение о необходимости реализации тех или иных мероприятий, связанных с производством строительно-монтажных работ, сдачей объектов КОТ в эксплуатацию.

На седьмом этапе разрабатывают мероприятия по планированию качества строительно-монтажных работ, а следовательно, и качество объектов. Это связано с тем, что процесс возведения строительных объектов может быть представлен в виде переделов, на которых формируется качество конечной строительной продукции.

На восьмом этапе осуществляется контроль за реализацией плана маркетинга. Контроль — это оценка результатов реализации маркетингового плана и принятие необходимых мер по исправлению нежелательных последствий. Особое внимание на этом этапе уделяют анализу объема выполненных работ и их прибыльности.

Исследования показывают, что и в России на практике начинают все

более активно использоваться отдельные инструменты территориального маркетинга, однако существуют значительные пробелы в его методологическом обеспечении. Следует отметить, что территориальный маркетинг включает в себя широкий спектр вопросов, которые связаны с использованием маркетинговых технологий на разных уровнях. И этим вопросам всё больше внимания уделяют компании-застройщики, агентства недвижимости, а также различные административные структуры.

Существуют различные подходы к определению маркетинга городских территорий. Так, А. П. Панкрухин полагает, что применительно к городу маркетинг осуществляется аналогично маркетингу региона, однако при этом учитываются особенности городского образа жизни. Региональный маркетинг он определяет как особую философию, требующую ориентации на потребности целевых групп покупателей услуг той или иной территории.

В качестве основных целей маркетинга обычно называют повышение конкурентоспособности Объекта КОТ, создание благоприятных условий для проживания в нем, а также привлечение в город потребителей, в число которых входят инвесторы, туристы, новые жители, и повышение престижа данной территории, улучшение городской инфраструктуры.

Для повышения конкурентоспособности объекта КОТ необходима тщательная разработка стратегии его развития. В общем виде стратегии развития любого города направлены на достижение конкурентоспособности не только города в целом как места для жизни и хозяйственной деятельности, но также социальной сферы и отдельных отраслей городского хозяйства.

Общий подход к формированию стратегии развития города в исследованиях представлен следующим образом. Во-первых, оценка условий, в которых будет проходить развитие города; во-вторых согласование целей развития города и его позиционирование по основным направлениям; в-третьих, координация программ городского развития с общей стратегической линией; в-четвертых, разработка механизма оценки результатов развития города.

Котлер, Асплунд и Рейн отмечают, что всё большее число территорий преобразует свои разовые экономические кампании в детально проработанные маркетинговые стратегии, рассчитанные на выработку конкурентных преимуществ, созданию своего лица, ориентацию на конкретных покупателей и организацию ресурсов таким образом, чтобы они отвечали специфическим потребностям и желаниям покупателя. При этом выделяются четыре метода развития мест: развитие социальной сферы, улучшение городской среды, экономическое развитие, стратегическое рыночное планирование. По мнению исследователей, сочетание разных подходов способствует созданию и поддержанию жизнеспособных территориальных единиц. Данные методы предполагают повышение качества жизни в городе, градостроительную реконструкцию, стимулирование экономического развития, развитие партнёрских отношений между государственным и частным секторами.

Одним из ключевых моментов в городском маркетинге является идентификация территорий, которая может быть определена как совокупность различных качеств и характеристик, способных выделить территорию среди множества других и облегчить процесс ее распознавания, сделать ее уникальной. Похожего подхода придерживаются и другие авторы, в частности, А. Стась, полагающий, что неотъемлемой частью маркетинга города является брендинг мест. Основой брендинга мест является идея донесения до широкой общественности представления об уникальности территории. Территориальный брендинг — не то же самое, что территориальный маркетинг или общественная дипломатия, но при реализации проектов брендинга мест используются инструменты двух этих дисциплин.

Таким образом, одной из задач территориального маркетинга становится проектирование образов городских и других территорий. В процессе стратегического планирования используются такие инструменты, как, например, анализ сильных и слабых сторон территории.

Одной из функций территориального маркетинга является позиционирование территорий, тесно связанное с понятием идентификации и

уровнем конкурентоспособности. В ходе позиционирования определяется то положение, в котором город находится в настоящее время, а также то, в котором город, как предполагается, окажется в будущем. Оценка при этом проводится в сравнении с другими городами, являющимися конкурентами. Позиционирование, проводимое на локальном и международном рынках, помогает регионам и центру увидеть, на каких направлениях деятельности и рынка сбыта целесообразно сосредоточить свои усилия, на каких играть роль лидера, действовать в режиме партнерства или вообще уйти.

Одним из инструментов позиционирования территории является создание положительного имиджа. Некоторые специалисты даже выделяют отдельное направление маркетинга – маркетинг имиджа, одним из направлений которого является маркетинг имиджа территорий. Под маркетингом имиджа территорий при этом понимается деятельность по созданию положительного имиджа территории, его поддержанию и, в случае необходимости, изменению. Другой стороной имиджа являются впечатления, получаемые при встрече и при расставании с территорией.

Различные инструменты маркетинга территорий могут успешно применяться каждым проектом КОТ, но при этом нельзя игнорировать исторически сложившиеся акценты и приоритеты. Очень важно усилить те из них, которые позволяют максимально эффективно позиционировать объект.

Таким образом, территориальный маркетинг является одной из ключевых концепций в эффективном развитии проектов КОТ, что подтверждают многочисленные исследования российских и зарубежных авторов. Опираясь на вышеизложенное, можно сказать, что различные маркетинговые технологии могут успешно использоваться применительно к проектам КОТ и локальным городским территориям.

Правильная девелоперская стратегия осуществления проектов КОТ должна практически в обязательном порядке включать в себя следующие четко выделяемые этапы:

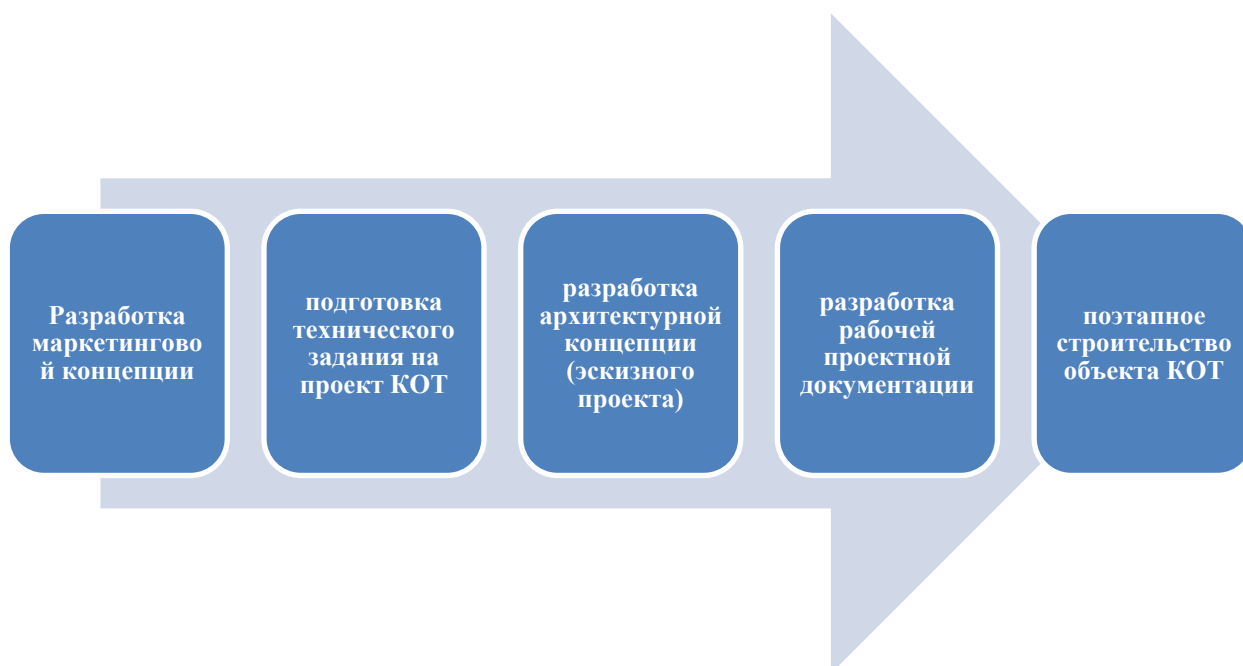


Рисунок 3.1 – Девелоперская стратегия проектов комплексного освоения территорий.

3.2 Оценка экономической эффективности целевой фокусировки управления стоимости объектов жилой недвижимости

В соответствии с задачами исследования методология целевой фокусировки управления инвестиционно-строительной деятельностью не может считаться разработанной без количественной оценки результатов реализации выявленных свойств, предложенных принципов и методов. В общепринятом контексте оценка означает необходимость установления влияния факторов на показатели эффективности, что по существу означает синтез показателей затрат и результатов целевой фокусировки управления инвестиционно-строительной деятельностью. При этом логика научного поиска обеспечивается преемственностью основных положений концептуальной модели целевой фокусировки.

Выявление факторов, определяющих эффективность целевой фокусировки, базируется на учете особенностей воспроизводственных процессов в инвестиционно-строительной сфере и характеристиках целевых

функций субъекта хозяйствования во всех проекциях его деятельности по этапам воспроизводственного цикла. Как отмечалось в разделе 3.1, в общем виде эффект может быть определен как позитивные изменения, приводящие к увеличению рыночной стоимости объектов недвижимости, реализованного в результате синхронизации деятельности хозяйствующих субъектов, как смылосодержащего понятия целевой фокусировки инвестиционно-строительной деятельности.

Оценка эффективности управления осуществлялась во многих исследованиях [8, 19, 15]. Ряд работ был посвящен изучению эффективности различного вида нововведений, в числе которых и новые формы организации управления на предприятии [11]. Проблема определения эффективности целевой фокусировки в силу новизны выделенной предметной области пока не исследовалась. Также невозможно сопоставление количественных результатов синхронизации инвестиционно-строительной деятельности с какими-либо, к примеру, референтными показателями или эталонными значениями, которые могли бы быть приняты в качестве базы для сравнения. Несмотря на отсутствие практического опыта целевой фокусировки субъектов инвестиционно-строительной деятельности, возможность выявления характерных тенденций в авторском подходе была определена рядом методологических положений:

1. Сфера формирования экономического эффекта представляет собой функционирующую бизнес-систему, включающую в общем виде управляющую и управляемую подсистему. Справедливо отмечается в ряде исследований следующая методическая установка. Она заключается в том, что «принципиально различный тип процессов функционирования каждой из подсистем определяет различные показатели эффективности» [26]. Следовательно, в качестве факторов эффективности необходимо и достаточно принять во внимание соответствующие характеристики конкретных бизнес-процессов, а величину эффекта определять сопутствующими им показателями.

2. Основываясь на определяющей роли объекта управления, примем за основу следующее утверждение: специфические особенности объекта целевой

фокусировки определяют структуру общего экономического эффекта, включая две составляющие - эффект изменения способа функционирования управляющей подсистемы и эффект коррекции производственной, финансово-экономической и маркетинговой подсистем, а также капитала управляемой подсистемы.

3. Декомпозиция оценки эффективности управляющей подсистемы субъекта инвестиционно-строительной деятельности позволяет рассматривать не только общий эффект деятельности в результате ее целевой фокусировки, но и локальные эффекты, как прямого следствия инновационной, экологической и др. видов фокусировки.

4. Экономическая эффективность целевой фокусировки управления в первом приближении может быть оценена в сравнении с простейшей альтернативной возможностью помещения средств, необходимых для осуществления указанных процессов, в любые другие проекты или на депозит в банке. Для оценки альтернативных затрат или недополученной прибыли стало общепринятым использование апробированного на практике финансового инструмента – средневзвешенной доходности или ставки процента (r), как минимальной границы приемлемого уровня эффективности.

5. Определение экономического эффекта целевой фокусировки управления инвестиционно-строительной деятельностью представляет собой завершающий этап разработки концептуальной модели в разделе 3.1. На этом уровне отражается изменение рыночной стоимости недвижимости, системно аккумулирующей влияние всей совокупности факторов эффективности.

6. Методическая корректность определения экономического эффекта целевой фокусировки обеспечивается единством принципов, применяемых для оценки результатов целевой фокусировки и для оценки ее видов в различных процессных проекциях. Совершенно очевидно, что несмотря на то, что в наибольшей степени этому соответствуют принципы оценки эффективности инвестиционных проектов, они должны быть дополнены особенностями оценки процессов целевой фокусировки. Так, принцип полезности целевой

фокусировки должен рассматриваться как оценка конечного результата (пользы) преобразования рассмотренного в целом и по отдельным элементам; принцип максимизации эффекта проявится в качестве критерия эффективности функционирования управляющей системы; принцип динамичности доходов для структурирования затрат предполагает необходимость определения их оптимальных значений, превышения которых снижает величину эффекта; учет прошлых и текущих затрат в процессе преобразований базируется на паритете ранее осуществленных и текущие затрат, необходимых для их реализации, а учет временного фактора отвечает за приведение разновременных показателей в сопоставимый вид. Учет фактора инфляции предполагает снижение величины эффекта посредством применения поправочных коэффициентов. Наконец, учет рисков неопределенности в расчете коэффициента дисконтирования, используемого для приведения будущих величин к моменту оценки, необходимо осуществлять на основе всех систематических и несистематических рисков, присущих проведению целевой фокусировки.

Для оценки эффективности мер целевой фокусировки управления существенным является то, какая модель управления будет реализовываться на практике. При этом, принципиально возможны две альтернативные модели:

1. преодоление ограничений эквивиальности без изменения действующей системы управления, то есть без формирования субъекта управления процессами целевой фокусировки управления инвестиционно-строительной деятельностью;

2. модель создания и функционирования специализированного субъекта целевой фокусировки, обеспечивающего синхронизацию процессов инвестиционно-строительной деятельности в ее объектно-субъектной привязке.

Комплексная оценка эффективности целевой фокусировки управления в такой постановке заключается в сравнении указанных вариантов. Следовательно, количественно оценка эффекта будет представлять собой сравнение результатов преобразований, соответственно, без специализированного субъекта управления и с его участием. Как уже

отмечалось, экономические результаты целевой фокусировки проявляются в стоимостной форме. С учетом этого, количественная оценка эффекта имеет следующий вид:

$$\Delta \text{ДП} = \sum_{i=1}^N \text{ДП1}i \cdot p1i \cdot \sum_{i=1}^N \text{ДП2}i \cdot p2i \quad (3.1)$$

где $\Delta \text{ДП}$ - экономический эффект использования специализированного субъекта управления целевой фокусировкой;

$\text{ДП1}i$ и $\text{ДП2}i$ - сальдо денежного потока, соответственно, по 1 и 2 моделям управления на i -ой итерации;

pbi – коэффициент дисконтирования, используемый на i -ой итерации, соответственно, по 1 и 2 вариантам модели управления;

$1 \dots N$ - количество периодов (шагов), принимаемых в расчет. В течение этих периодов и происходит приток и/или отток денежных средств.

Далее:

$$p = (1 + j)^{-t} \quad (3.2)$$

где j - ставка рефинансирования.

Формулы (3.1) и (3.2) касаются того, что затраты на создание и функционирование специализированного субъекта, а также результаты целевой фокусировки в стоимостном выражении могут изменяться с течением времени. В соответствии с установленной логикой экономический эффект предлагаемого варианта может быть представлен в форме сальдо ДП, то есть его эффективность достигается условием $\Delta \text{ДП} > 0$.

Определение количества периодов, характеризующихся притоками и оттоками денежных средств в соответствующих целевых приоритетах синхронизации инвестиционно-строительной деятельности предлагается рассчитывать следующим образом:

$$N = T/t \quad (3.3)$$

где T – стратегический период управления целевой фокусировкой. Выражается в единицах времени, в соответствии с которыми происходит сравнение ДП;

t – базовый период (год, квартал, месяц) сравнения.

Отметим, что не по каждому периоду может быть соблюдено условие $\Delta ДП > 0$. Однако оно должно соблюдаться в рамках стратегического периода. Важно определить может ли иметь место ситуация, когда традиционный вариант модели управления целевой фокусировкой оказывается более эффективным? Гипотетически это возможно. Вместе с тем в отсутствии специализированного субъекта целевой фокусировки системность управленческих воздействий не может быть обеспечена, что заведомо снижает результативность и эффективность преобразований. Кроме того в традиционной модели отсутствует мониторинг факторов, воздействующих на стоимость субъекта инвестиционно-строительной деятельности. Это значит, что в этих условиях не может быть обеспечена требуемая обоснованность, качество и оперативность управленческих воздействий. Если предположить, что смысл управленческих решений в обеих моделях будет одинаковым, то оперативность их осуществления в условиях мониторингового режима во всех условиях будет более высокой. Это означает - эффект целевой фокусировки управления во второй модели всегда выше в связи с ускорением принятия решений по сравнению с первым вариантом, что безусловно сказывается на значении $\Delta ДП$, т.к. при $\Delta t \rightarrow \min$, $\Delta ДП \rightarrow \max$. Наконец, создание и функционирование специализированного органа управления целевой фокусировкой обеспечивает не только более полный охват стоимостнообразующих факторов, но и более детальный и всеобъемлющий учет их воздействия на стоимость субъекта инвестиционно-строительной деятельности, что решающим образом сказывается на эффективности мер синхронизации инвестиционно-строительной деятельности.

Таким образом, главными особенностями комплексной оценки

эффективности целевой фокусировки управления инвестиционно-строительной деятельностью являются следующие:

синхронизация инвестиционно-строительной деятельности приводит к изменению всех основных показателей функционирования хозяйствующего субъекта. Таким образом, их динамические характеристики, фиксируя позитивные изменения эквивалентности, могут быть использованы в оценке экономической эффективности;

для реализации мер целевой фокусировки необходимо рассматривать совокупность ресурсов обеспечения. Так, финансовые ресурсы выступают в форме привлеченных и заемных средств, в качестве материально-технических ресурсов могут быть использованы имеющиеся основные фонды, сырье, материалы, товарно-материальные запасы и др., в качестве трудовых ресурсов – постоянные и привлеченные на временной основе работники и др.;

при определении конкретных параметров целевой фокусировки, имея в виду длительный период, возникают дополнительные риски, связанные с реализацией процесса синхронизации инвестиционно-строительной деятельности.

Количественная оценка эффективности в соответствии с принятым подходом базируется на массиве исходных данных, выступающих в форме прогнозных или плановых показателей результатов целевой фокусировки. Далее в них вносятся поправки, отражающие специфику управления субъектно-объектной синхронизации инвестиционно-строительной деятельности, в условиях функционирования специализированного субъекта управления. В расчетах рекомендуется учесть поправки, прежде всего, связанные с обязательствами, налогами или преференциями субъектов инвестиционно-строительной деятельности.

Если в процессе целевой фокусировки субъекта инвестиционно-строительной деятельности используются помимо собственных, заемные и привлеченные средства, то определение коэффициента дисконтирования будет осуществляться на основе использования модели WACC (средневзвешенной

стоимости капитала):

$$WACC=(d1 \cdot k1+d2 \cdot k2) \cdot (1-Sh) \quad (3.4)$$

где $d1$, $d2$ - доли, соответственно, заемного и собственного капиталов в общем объеме капитала предприятия;

$k1$, $k2$ – цена привлечения капитала. Иначе говоря, это: ставка дисконтирования собственного капитала и ставка процента заемного капитала;

SH - ставка налогообложения.

Средневзвешенная стоимость капитала отражает минимум возврата на вложенный в деятельность субъекта инвестиционно-строительной деятельности капитал. В анализе процессов целевой фокусировки управления он может приниматься в качестве ставки дисконтирования. При использовании модели WACC, как справедливо отмечается [26], необходимо обеспечивать корректные условия ее применения. Важно, чтобы допущение о том, что новые инвестиции, в т.ч. связанные с поддержкой эквивиальности (целевой фокусировкой) имели равный уровень риска с существующими инвестициями и финансировались из источников, являющихся типовыми для обеспечения инвестиционно-строительной деятельности предприятия.

Современные условия хозяйствования характеризуются необходимостью учета факторов инфляции (I). Поскольку сроки реализации процессов целевой фокусировки не превышают 5 лет, темп инфляции целесообразно определять на основе бюджетных и прогнозных расчетов, составляемых на федеральном уровне и уровне субъектов федерации. При этом, расчетное правило заключается в следующем: при использовании номинального денежного потока применяется номинальная ставка дисконтирования (I_n). Она должна быть связана с темпами инфляции (T_i) и реальной ставкой дисконтирования (p). Она рассчитывается следующим образом:

$$I_n = T_i + p \quad (3.5)$$

III этап. Расчет эффекта мер целевой фокусировки (по вариантам).

Проведенный анализ подтверждает: для определения экономического эффекта целевой фокусировки управления применима методология оценки инвестиций. Тем не менее, рассмотренные подходы не в достаточной степени отражают особенности формирования экономического эффекта, которые детерминируются разработанной в диссертационном исследовании концептуальной моделью. Это связано, прежде всего, с проведенной декомпозицией процессов формирования стоимости строительного бизнеса. Ясно, что эффект фокусировки является результатом осуществления конкретных бизнеснаправлений и определяется преобразованиями бизнес-элементов. Данное обстоятельство необходимо отразить в модели определения экономического эффекта.

В соответствие с исследованиями процесса формирования стоимости строительного бизнеса именно она является конечным показателем, отражающим все основные проявления экономического эффекта, как показателя отражающего результат практической реализации свойства эквифинальности. В основе практически всех возможных подходов к количественному измерению эквифинальной эффективности лежит, с точки зрения автора, генерируемый денежный поток, динамика которого и определяет окончательное изменение стоимости субъекта инвестиционно-строительной деятельности.

В результате целевой фокусировки изменяются и притоки, и оттоки денежных средств, что и отразится на изменении стоимости недвижимости (ΔC). Таким образом,

$$\Delta C = \Delta D \cdot k \quad (3.6)$$

где ΔD – общее увеличение генерируемого денежного потока;

k – коэффициент, учитывающий дисконтирование стоимостного

приращения.

При этом процесс формирования экономической эффективности целевой фокусировки управления характеризуется следующими существенными аспектами:

1. в результате целевой фокусировки при том же уровне затрат может увеличиться объем строительной продукции в стоимостном выражении ($\Delta\text{ОСП}$). Такое увеличение может быть выражено в форме целевой функции $\Delta\text{ОСП} \rightarrow \max$.

2. при проведении преобразований на основе осуществления мониторинга обеспечивается минимизация потерь и непроизводительных затрат всех видов ($-\Delta\text{Зп}$), т.к. они оказывают отрицательное влияние на стоимость строительного предприятия. Этот контекст преобразований представляется целевой функцией: $-\Delta\text{Зп} \rightarrow 0$;

3. результаты целевой фокусировки отражают во включении в состав конечной цены таких элементов, которые могут быть реализованы по превышающей равновесный рыночный уровень для аналогичных объектов строительства ($\Delta\text{Ц}$), цене. Такой характеристике маркетингового процесса соответствует следующая целевая функция: $\Delta\text{Ц} \rightarrow \max$.

Объединяя эффекты производственного характера, совокупный эффект целевой фокусировки производственной составляющей может быть рассчитан:

$$\Delta\text{п} = \Delta\text{Осп} + \sum_{n=1}^n \Delta\text{Зп} + \sum_{m=1}^M \Delta\text{Ц}m \quad (3.7)$$

где $n = 1, 2, \dots, N$ - виды непроизводительных затрат и потерь в процессе инвестиционно-строительной деятельности;

$m = 1, 2, \dots, M$ – элементы цены строительной продукции, реализуемые с превышением равновесного уровня рыночной цены.

4. целевая фокусировка изменяет имущественный статус субъекта инвестиционно-строительной деятельности. Это проявляется в осуществлении конкретных бизнес-процессов. Они приводят к изменению величины амортизационных отчислений ($\Sigma\text{Ам}$), а также отражаются на сумме налогов,

выплачиваемых предприятием (ΣH). Первое из указанных изменений относится к производственному аспекту, второе - к финансово-экономическому. Следствием целевой фокусировки является тот факт, что некоторые виды материальных активов строительного предприятия могут не использоваться в дальнейшем его функционировании. Следовательно рекомендуется их продать с учетом своего фактического состояния по ценам, максимально приближенным к рыночным. Это выражается в увеличении внереализационных доходов ($\Delta Дв$). С учетом вышеизложенного, эффект от изменений имущественной компоненты составляет:

$$\Delta \Pi = \Delta A_{\text{ам}} + \Delta H + \Delta Дв \quad (3.7)$$

где $\Delta A_{\text{ам}}$ - прирост суммы амортизации;

ΔH - снижение суммы уплачиваемых налогов;

$\Delta Дв$ - прирост внереализационных доходов.

5. в результате синхронизации инвестиционно-строительной деятельности происходит коррекция затрат управляющей подсистемы, повышающих качество управленческих решений и, тем самым, сокращающих удельные затраты на управление. Очевидно, что в условиях функционирования специализированного субъекта управленческие издержки процессами целевой фокусировки будут ниже, чем при традиционном варианте ($З_{y2} < З_{y1}$). Эту составляющую экономического эффекта можно выразить следующим образом:

$$\Delta \Pi_{\text{у}} = \Delta Z = Z_{y1} - Z_{y2} \quad (3.8)$$

6. особый характер имеет экономический эффект капитализации результатов целевой фокусировки управления инвестиционно-строительной деятельностью. Уровень капитализации может быть оценен рентабельностью инвестированного в процессы целевой фокусировки капитала (K). Необходимо учитывать, что преобразования охватывают все составляющие деятельности

хозяйствующего субъекта, которые возможно интерпретировать как осуществленные до начала фокусировки и текущие, реализуемые в процессе фокусировки инвестиции. Результатом целевой фокусировки является рост рентабельности (ΔR), обеспечиваемый за счет осуществления финансово-экономического, производственного, а также коммуникационного аспектов деятельности, то есть:

$$\Delta R = \Delta R1 + \Delta R2 + \Delta R3 \quad (3.9)$$

где: $\Delta R1$, $\Delta R2$, $\Delta R3$ - увеличение рентабельности инвестированного в целевую фокусировку капитала, обеспечиваемую, соответственно, производственными, финансово-экономическими и коммуникационными процессами.

Соотношение (3.9) определяет результирующие экономические показатели целевой фокусировки управления по указанным процессам, которые могут быть представлены в следующем виде:

$$\Delta K = K(\Delta R1 + \Delta R2 + \Delta R3) \quad (3.10)$$

С учетом вышеизложенного, общий экономический эффект целевой фокусировки ($\Delta \Phi$) может быть представлен в виде следующей структуры слагаемых:

$$\left\{ \begin{array}{l} \Delta \Pi = \Delta O_{\text{сп}} + \sum_{n=1}^n \Delta Z_n + \sum_{m=1}^M \Delta C_m \\ \Delta \Pi = \Delta A_m + \Delta H + \Delta D_e \\ \Delta Y = \Delta Z = Z_{y1} - Z_{y2} \\ \Delta K = K(\Delta R1 + \Delta R2 + \Delta R3) \end{array} \right\} \Delta \Phi = \Delta \Pi + \Delta \Pi + \Delta Y + \Delta K \quad (3.11)$$

Указанные составляющие и лежат в основе итоговой величины прироста стоимости недвижимости. Соответственно эффективность целевой фокусировки управления может быть рассчитана путем деления совокупного

эффекта на затраты по синхронизации инвестиционно-строительной деятельности.

Приведенные соотношения отражают суть модели оценки экономической эффективности целевой фокусировки управления стоимостью жилой недвижимости, которая отражает разграничение общего эффекта в разрезе управляющей и управляемой подсистемам субъектов инвестиционно-строительной деятельности. Особенностью авторского подхода является представление итоговых экономических результатов целевой фокусировки в виде увеличения стоимости жилой недвижимости участника инвестиционно-строительной деятельности. Разработанная модель расчета экономического эффекта является завершающим элементом методологии целевой фокусировки инвестиционно-строительной деятельности и обеспечивает достижение конечной цели настоящего исследования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основе проведенного исследования сделаны следующие выводы и предложения:

1. Проведен анализ макроэкономической ситуации рынка жилой недвижимости Красноярск и Красноярского края. Для оценки и стратегического планирования развития регионального рынка жилой недвижимости с учетом внешних и внутренних факторов мы использовали нехарактерный для данной темы метод SWOT-анализа. Данный подход к оценке рынка не имеет прецедентов, так как матрица составляется не для определенной организации, а для регионального рынка жилой недвижимости в целом. Проведенный анализ позволил выделить точки роста и внешние факторы сдерживающие рост рыночной стоимости объектов жилой недвижимости.

2. Будучи ответственной за пространственную и отраслевую локализацию, строительная деятельность уже на стартовой стадии активизации процессов развития национальной экономики обеспечивает потенциал эквивалентной эффективности. Именно поэтому так важна синхронизация инновационных, инвестиционных и строительных процессов. В этих целях были исследованы и сформулированы научные основы, принципы решения проблемы целевой фокусировки управления указанных процессов.

Установлены факторы существенно влияющие на стоимость жилой недвижимости в проектах комплексного освоения территорий.

3. На основе декомпозиции процесса целевой фокусировки управления инвестиционно-строительной деятельностью и выделения его основных этапов, разработана модель увеличения стоимости объектов жилой недвижимости, включающая иерархически соподчиненные уровни по производственному и экономическому аспекту, оценке целевой фокусировки и фиксации ее результатов. Это позволяет обеспечить непротиворечивую логическую взаимосвязь содержательных характеристик функционирования субъектов

инвестиционно-строительной деятельности и адекватного представления результатов их деятельности.

4. Принципиальным является тот факт, что все объекты целевой фокусировки находятся в неразрывной причинноследственной связи, смысл которой представлен следующим образом: управляющая подсистема → портфель проектов, работ и услуг → имущественный комплекс → капитал → организационная структура → технологии управления. На каждом из приведенных уровней абстракции также должна соблюдаться соподчиненность целей и задач управления на стратегическом, тактическом и оперативном уровнях. Их содержание определяется воздействием на объекты фокусировки, представленные, как в проектном, так и субъектном аспектах с локализацией в пространстве.

5. На основании разработанной маркетинговой концепции формируется техническое задание (ТЗ) для проектировщиков. В результате такой целевой фокусировки строится то, что нужно рынку и соответствует потребительским предпочтениям жителей. Это позволяет решить главные задачи любого проекта КОТ: выделить проект на рынке (рынки местные, региональные, федеральные), значительно снизить риски его реализации и сформировать комфортную среду обитания для жителей. В этих случаях застройщик будет продавать не квартиры, но и в целом комфортное проживание. А как следствие увеличение спроса на такое жилье будет расти, соответственно чем выше спрос, тем выше будет рыночная стоимость таких объектов недвижимости. То есть, фокусировка на использование маркетинговых технологий, будет являться точкой роста рыночной стоимости проектов КОТ.

6. Установлена сущность Концепции целевой фокусировки управления, заключающаяся в использовании наиболее развитых и эффективных способов снятия ограничений эквифинальности хозяйствующих субъектов, рассмотренных в процессе взаимодействия последних по совместной реализации проектных портфелей. Для этого субъекты должны иметь необходимые и достаточные компетенции адекватного взаимодействия с

внешней средой, поддержания стабильности, способности к реструктуризации деятельности и развитию, стратегической ориентации деятельности и др.

7. Доказано, что территориальный маркетинг является одной из ключевых концепций в эффективном развитии проектов комплексного освоения территорий, что подтверждают многочисленные исследования российских и зарубежных авторов. Опираясь на вышеизложенное, можно сказать, что различные маркетинговые технологии могут успешно использоваться применительно к проектам комплексного освоения территорий и локальным городским территориям.

Правильная девелоперская стратегия осуществления проектов КОТ в обязательном порядке должна включать в себя следующие четко выделяемые этапы: разработка маркетинговой концепции → подготовка Технического задания на проект КОТ → разработка архитектурной концепции (эскизного проекта) → разработка рабочей проектной документации → поэтапное строительство объекта КОТ.

8. Разработана модель оценки экономической эффективности, в основе которой синтез экономических эффектов производственного, имущественного и управленческого характера, продуцированных процессом целевой фокусировки управления, рассмотренным по основным сферам фиксации эффекта, включая капитализацию вложенного в синхронизацию инвестиционно-строительной деятельности капитала.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Арутюнова, Д.В. Стратегический менеджмент: Учебное пособие. Таганрог: Издательство ТТИ ЮФУ, 2010. 122 с.
2. Басин, Е.В. Приоритеты страны – жилье и дороги // Всероссийский отраслевой интернет-журнал www.строительство.ru.
3. Бергер, Я. Антикризисная программа Правительства КНР: первые итоги // Деловой Мир, № 3(10). – 2009.
4. Верстина, Н.Г. Методология управления реструктуризацией предприятий инвестиционно-строительной сферы: дисс. ... доктора эконом. наук; 08.00.05 / Н.Г. Верстина. – М., МГСУ, 2002
5. Воронин В.А. Методология управления интеграционными процессами инвестиционно-строительной деятельности в условиях модернизации национальной экономики: дис. ...доктора эконом. наук. 08.00.05 / В.А. Воронин. М., МГСУ, 2011.
6. Глоба, С.Б. Механизм регулирования регионального рынка жилой недвижимости: дис. канд. экон. наук./СибГАУ им. Академика Ф.М. Решетнева – Красноярск, 2007. 167 с.
7. Дункин, Дж.У. Основополагающие идеи в менеджменте. Пер. с англ. М.: «Дело», 1996.
8. Коупленд, Т. Стоимость компаний: оценка и управление. М.: Альфа-пресс, 2009. Коупленд. Т. Колер Т., Мурин Дж
9. Крауч, К. Странная не-смерть неолиберализма / Колин Крауч; пер. с англ. – М.: Издательский дом «Дело» РАНХиГС, 2012.
10. Львов, Д.С. Свободная экономика России: взгляд в XXI век - М.: «Экономика», 2000.
11. Огурцов, А.П. Философия науки: Двадцатый век. Концепции и проблемы: В 3 частях. СПб.: Изд. дом «Мирь», 2011.
12. Поппер, К. Объективное знание. Эволюционный подход / Пер. с англ. Д. Г. Лахути – М.: Эдиториал УРСС, 2002. 72

13. Робертс, Ф.С. Дискретные математические модели с приложениями к социальным, биологическим и экологическим задачам / Ф.С. Робертс; пер. с англ. – М.: Наука, 1986.
14. Робинс, С. Менеджмент. М. Робинс, С., Коултер М. – Издательский дом «Вильямс», 2002.
15. Саймон, Г.А., Смитсбург Д.У., Томпсон В.А. Менеджмент в организациях. Пер. с англ. М.: «Экономика», 1995.
16. Синк, Д.С. Управление производительностью: планирование, измерение и оценка, контроль и повышение. Пер.с англ./ под ред. Данилова-Данильяна В.И. М.: Прогресс, 1989.
17. Широков, Б.М. Введение в оптимальный бизнес. – М., ЮНИТИ, 2002.
18. Эволюция теории и опыт эффективного управления за рубежом / под ред. Т.Н. Лосевой. – М.: Мир книги, 1994.
19. Kuhn, T.S. The Structure of Scientific Revolutions - Chicago: University of Chicago Press, 1962.
20. Аналитические материалы Группы компаний МИЭЛЬ [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.miel.ru/analytics>
21. Антикризисная программа США [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.realtypress.ru/novosti-/novosti/06-02-2009--.html>
21. Антикризисная программа Франции [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook>
23. Концепция социально-экономического развития страны до 2020 года [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.ifap.ru/ofdocs/rus/rus006.pdf>.
24. Официальная статистика/предпринимательство/строительство: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Красноярскому Краю [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://krasstat.gks.ru>

25. Социально-экономическое развитие края: Официальный портал Красноярского Края. – [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.econ.krskstate.ru>

26. Статистика и аналитика: Росреестр федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. – [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://rosreestr.ru>

27. Официальный сайт IX Международного саммита лидеров экономики России, Украины и Германии (РФ, г. Санкт-Петербург, июнь 2013 г.) – [Электронный ресурс] – Режим доступа: www.leagueofthebest.ru

28. Трудовой кодекс Российской Федерации : закон «О естественных монополиях» от 17.08.1995. № 147-ФЗ. (в ред. от 08.08.2001 г.). – Москва, 1995.

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Сибирский федеральный университет»

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА

660049, Красноярск, пр. Свободный, 79/10, тел. (3912) 2-912-820, факс (3912) 2-912-773
E-mail: bik@sfu-kras.ru

ОТЧЕТ

о результатах проверки в системе «АНТИПЛАГИАТ»

Автор: Курьянович Вадим Александрович

Заглавие: Разработка целевой фокусировки увеличения рыночной стоимости объектов жилой недвижимости

Вид документа: Магистерская диссертация

По результатам проверки оригинальный текст составляет 70,38%

Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
Вестник Иркутского Государственного Технического Университета. № 7, 2013	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=16619	0	0,96
Вестник магистратуры. №4 (31) Том 2, 2014	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=15607	0	0,24
Информационное обеспечение стратегического менеджмента: планирование и анализ (на примере предприятий медной промышленности)	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=13241	0	0,14
Вестник Кемеровского государственного университета. № 3 (51), 2012	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=16101	0	0,14
Развитие рынка строительных услуг: мировой опыт и российская практика. Монография	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=15051	0,03	0,11
Казанские научные чтения студентов и аспирантов – 2010: материалы докладов Всероссийской научно-практической конференции студентов и аспирантов, 24 декабря 2010 г. В двух томах. Том 1	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=14897	0,06	0,1
Вестник Иркутского Государственного Технического Университета. № 3, 2011	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=16633	0	0,1
Вестник Иркутского Государственного Технического Университета. № 10, 2012	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=16628	0	0,09
Мир науки, культуры, образования. № 2 (45), апрель 2014	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=17609	0,03	0,08
Ученые записки Санкт-Петербургского университета управления и экономики. № 3 (29), 2	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=15852	0	0,07
Маркетинг спорта	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=9746	0	0,06

Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
Теоретические основы реструктуризации предприятий : учебно-практическое пособие	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=6552	0	0,05
Вестник Иркутского Государственного Технического Университета. № 11, 2011	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=16640	0	0,05
Проблемы и перспективы развития инновационно-креативной экономики. Сборник материалов по итогам Третьей международной научно-практической онлайн-конференции, Москва, 27–30 июля 2011 года	bibliorossica	http://www.bibliorossica.com/book.html?&currBookId=13262	0,04	0,04
	citations		0,06	0,12
228022	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=228022	0	2,68
Покупка дома и участка	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=46110	0	2,27
221256	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=221256	0,08	1,27
Экономика недвижимости: курс лекций	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=45910	0	1,11
210157	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=210157	0	0,49
253184	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=253184	0	0,3
273855	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=273855	0	0,23
61119	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=61119	0	0,22
62922	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=62922	0,06	0,2
142361	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=142361	0,17	0,17
62083	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=62083	0,02	0,17
61125	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=61125	0	0,14
62921	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=62921	0	0,13
62918	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=62918	0,04	0,1
Маркетинг. Учебник для Вузов	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=54687	0,05	0,1
61123	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=61123	0	0,09
62917	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=62917	0	0,08
240915	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=240915	0	0,08
61124	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=61124	0	0,06
61120	directmedia	http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=61120	0	0,05

Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
Матвеева, Мария Витальевна диссертация ... доктора эконо мических наук : 08.00.05 Ирку тск 2013	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01005000000/ rsl01005097000/rsl01005097047 /rsl01005097047.pdf	0,2	12,74
Сушко, Юрий Кимович на пр имере Свердловской области : диссертация ... кандидата экон омических наук : 08.00.05 Екат еринбург 2010	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/ rsl01004709000/rsl01004709192 /rsl01004709192.pdf	0,01	2,31
Лапко, Константин Сергеевич диссертация ... кандидата экон омических наук : 08.00.10, 08. 00.13 Москва 2010	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/ rsl01004824000/rsl01004824786 /rsl01004824786.pdf	0	1,09
Кошман, Валентина Николаев на диссертация ... кандидата э кономических наук : 08.00.05 Иркутск 2005	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/ rsl01002830000/rsl01002830390 /rsl01002830390.pdf	0,01	1,02
Кулибанова, Виктория Вадимо вна диссертация ... кандидата э кономических наук : 08.00.05 Санкт-Петербург 2003	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/ rsl01002621000/rsl01002621125 /rsl01002621125.pdf	0	0,98
Слезко, Леонид Вячеславович диссертация ... кандидата экон омических наук : 08.00.05 Мос ква 2008	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/ rsl01004131000/rsl01004131437 /rsl01004131437.pdf	0,03	0,97
Матасова, Ольга Игоревна на примере Кемеровской области : диссертация ... кандидата эконо мических наук : 08.00.05 Ке мерово 2011	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01005000000/ rsl01005409000/rsl01005409639 /rsl01005409639.pdf	0	0,96
Васильева, Светлана Владими ровна диссертация ... кандидат а экономических наук : 08.00.0 5 Нижний Новгород 2007	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01003000000/ rsl01003385000/rsl01003385959 /rsl01003385959.pdf	0	0,89
Щербакова, Татьяна Владими ровна диссертация ... кандидат а экономических наук : 08.00.0 5 Нижний Новгород 2010	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/ rsl01004863000/rsl01004863271 /rsl01004863271.pdf	0	0,89
Севостьянов, Анатолий Васил ьевич Теория, методика, практ ика : диссертация ... доктора э кономических наук : 08.00.05 Москва 2003	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/ rsl01002625000/rsl01002625626 /rsl01002625626.pdf	0	0,87
Бородина, Татьяна Александр овна диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.01 Чебоксары 2006	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/ rsl01002937000/rsl01002937635 /rsl01002937635.pdf	0	0,79
Набатникова, Ангелина Викто ровна на примере города Моск вы : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Москва 2006	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01002000000/ rsl01002979000/rsl01002979382 /rsl01002979382.pdf	0	0,73
Логинова, Екатерина Валенти новна диссертация ... кандидат а экономических наук : 08.00.1 4 Москва 2008	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/ rsl01004172000/rsl01004172733 /rsl01004172733.pdf	0	0,73

Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
Лукьянсков, Андрей Михайлович диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Пенза 2012	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01005000000/rsl01005490000/rsl01005490367/rsl01005490367.pdf	0	0,69
Воронин, Владимир Александрович диссертация ... доктора экономических наук : 08.00.05 Москва 2011	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01005000000/rsl01005085000/rsl01005085323/rsl01005085323.pdf	0	0,61
Степаненко, Алина Александровна диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Волгоград 2008	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/rsl01004113000/rsl01004113361/rsl01004113361.pdf	0	0,6
Тумбаев, Станислав Игоревич диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Иркутск 2011	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01005000000/rsl01005366000/rsl01005366918/rsl01005366918.pdf	0	0,52
Руднев, Александр Васильевич диссертация ... доктора экономических наук : 08.00.05 Москва 2006	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01003000000/rsl01003314000/rsl01003314366/rsl01003314366.pdf	0	0,51
Макарычев, Владимир Николаевич диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Москва 2009	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01004000000/rsl01004356000/rsl01004356640/rsl01004356640.pdf	0	0,48
Шевцова, Елена Борисовна диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Москва 2007	disser.rsl	http://dlib.rsl.ru/rsl01003000000/rsl01003314000/rsl01003314968/rsl01003314968.pdf	0	0,16
Скачать	internet	http://dissovet.isea.ru/dissertation/dl.ashx?id=233	15,75	15,75
Скачать	internet	http://dissovet.isea.ru/dissertation/dl.ashx?id=234	0,14	4,52
МЕТОДОЛОГИЯ ЦЕЛЕВОЙ ФОКУСИРОВКИ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В НОВОЙ МОДЕЛИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РОСТА	internet	http://netess.ru/3raznoe/132253-1-metodologiya-celevoy-fokusirovki-investicionno-stroitelnoy-deyatelnosti-novoy-modeli-ekonomicheskogo-rosta.php	0	3,75
	internet	http://referat.kulichki.net/referats/rkr/%&Ovr4/2003-a-1828.zip	2,93	2,93
Анализ хозяйственной деятельности строительной организации	internet	http://otherreferats.allbest.ru/marketing/00078631_0.html	0	2,92
Контакты	internet	http://cv.4i5.ru/ucheb/m94/3_3.h	2,33	2,33
Особенности прогнозирования использования земель поселе	internet	http://konspekta.net/lek-390.html	1,88	1,88
Юридический портал	internet	http://jur-portal.ru/work.pl?act=law_read&id=136062&subact=961308	1,58	1,58
Реферат Оценка недвижимости понятие и сущность	internet	http://bukvasha.ru/referat/360317	1,11	1,47
	internet	http://dissovet.isea.ru/dissertation/dl.ashx?id=234#2	0	0,98

Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
Журнал "Ведомости высших органов государственной власти Красноярского края" № 34 (405) (9/12)	internet	http://www.zakon.krskstate.ru/data/bin/art/3627_34_405_12072010.pdf#9	0,8	0,8
Статья - Журнал Проблемы современной экономики	internet	http://m-economy.ru/art.php?nArtId=5705	0,49	0,58
	internet	http://www.b2blogger.com/research/real-estate/	0,49	0,49
Методология управления интеграционными процессами инвестиционно-строительной деятельности в условиях модернизации национальной экономики - тема научной работы, скачать автореферат диссертации по экономике бесплатно, 08.00.05 - специальность ВАК РФ	internet	http://economy-lib.com/metodologiya-upravleniya-integratsionnymi-protsessami-investitsionno-stroitelnoy-deyatelnosti-v-usloviyah-modernizatsii-n#3	0	0,35
Эксперт № 12 (2013) (fb2) КулЛиб - Классная библиотека! Скачать книги бесплатно (4/5)	internet	http://coollib.com/b/238543/read#40	0,40	0,35
Г. Анализ развития рынка жилой недвижимости в г. Красноярске	internet	http://lib.convdocs.org/docs/index-58021.html	0,24	0,24
Методология управления интеграционными процессами инвестиционно-строительной деятельности в условиях модернизации национальной экономики - тема научной работы, скачать автореферат диссертации по экономике бесплатно, 08.00.05 - специальность ВАК РФ	internet	http://economy-lib.com/metodologiya-upravleniya-integratsionnymi-protsessami-investitsionno-stroitelnoy-deyatelnosti-v-usloviyah-modernizatsii-n#1	0	0,23
Е-хесutive Рекомендованные книги Рецензии и главы из книг Как территории и регионы продвигают себя на рынок	internet	http://old.e-xecutive.ru/reading/newfolder2921/article_3562/	0,21	0,21
Роль маркетинга в идентификации территорий - Архив по маркетингу - Интернет-библиотека - ИГ 'Дело и сервис'	internet	http://www.dis.ru/library/market/archive/2006/2/4071.html	0,17	0,17
Правительство Российской Федерации Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования	internet	http://e.120-bal.ru/marketing/17557/index.html	0,12	0,12
41059	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=41059	0	0,85
41093	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=41093	0	0,4
58766	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=58766	0,07	0,2
30290	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=30290	0,17	0,17
53606	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=53606	0	0,17

Источник	Коллекция / модуль поиска	Ссылка на источник	Доля в отчете	Доля в тексте
53464	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=53464	0,01	0,16
133679	lan	http://e.lanbook.com/journal/issue.php?p_f_journal=2347&p_f_year=2009&p_f_issue=2	0	0,1
72171	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=72171	0,1	0,1
12797	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=12797	0	0,09
72227	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=72227	0	0,08
5531	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=5531	0	0,08
53616	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=53616	0	0,07
32284	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=32284	0	0,06
61063	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=61063	0	0,05
55121	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=55121	0,04	0,04
39238	lan	http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=39238	0	0,03
Федеральное государственное автономное образовател.txt	sfukras		0,08	0,08
Бурба_2 глава	sfukras		0	0,08

Частично оригинальные блоки: 29,62%

Оригинальные блоки: 70,38%

Заимствование из белых источников: 0,06%

Итоговая оценка оригинальности: 70,44%

Подготовлено автоматически с помощью системы «Антиплагиат»

дата: 21.06.2017



СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY

Магистерская диссертация

«Разработка целевой фокусировки управления рыночной стоимости объектов жилой недвижимости»

Направление 08.04.01 «Строительство»

Магистерская программа «Экспертиза и управление недвижимостью»

Выпускник: студент группы СФ15-02М Курьянович В.А

Научный руководитель: д. э. н. руководитель кафедры ЭОПЭТК Кашина Е.В.



СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY



Цель диссертационного исследования

- разработка целевой фокусировки инвестиционно-строительной деятельности с целью увеличения рыночной стоимости жилой недвижимости .

Объект диссертационного исследования

- инвестиционно-строительная деятельность.

Предмет диссертационного исследования

- механизм целевой фокусировки управлением рыночной стоимостью объектов жилой недвижимости.





Для достижения указанной цели в работе поставлены и решены следующие задачи:

Задачи

Анализ и оценка макроэкономической ситуации рынка жилой недвижимости

Проанализированы факторы роста рыночной стоимости объектов жилой недвижимости в условиях неопределенности и рисков

Проведен анализ и оценка развития инвестиционно-строительной сферы на современном этапе, как фактора роста рыночной стоимости объектов недвижимости

Исследованы современные условия развития городской территории.

Разработана рекомендуемая целевая фокусировка по управлению стоимости объектов недвижимости с учетом маркетинговых исследований.





Структура диссертационного исследования

Научное новизна диссертационного исследования заключается в разработке целевой фокусировки инвестиционно-строительной деятельности, сбалансированный в отраслевом и пространственно-временном разрезах, тип развития, реализуемый в проектном формате достижения эффективности национальной экономики, ее сфер и хозяйствующих субъектов.

ВВЕДЕНИЕ.

Глава 1 Целевая фокусировка теории вопроса управления стоимостью жилой недвижимости.

Глава 2 Анализ и оценка развития инвестиционно-строительной сферы на современном этапе, как фактора роста рыночной стоимости объектов недвижимости.

Глава 3 Фокусировка проектов жилой застройки в современных динамически изменяющихся условиях, направленная на увеличение рыночной стоимости

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.





Научные результаты

- ✓ Произведен анализ и оценка макроэкономической ситуации рынка жилой недвижимости.
- ✓ На основе SWOT-анализа были структурированы определенные ранее сильные и слабые стороны регионального рынка недвижимости (сегмент жилье), а также определены пути возможного развития рынка и предполагаемые угрозы
- ✓ Проанализированы факторы роста рыночной стоимости объектов жилой недвижимости в условиях неопределенности и рисков.
- ✓ Проведен анализ и оценка развития инвестиционно-строительной сферы на современном этапе, как фактора роста рыночной стоимости объектов недвижимости.
- ✓ Сформирован подход к управлению рыночной стоимостью объектов жилой недвижимости с учетом маркетинговых исследований
- ✓ Исследованы современные условия развития городской территории.
- ✓ Оценка экономической эффективности целевой фокусировки управления стоимости объектов жилой недвижимости.





✓ Произведен анализ и оценка макроэкономической ситуации рынка жилой недвижимости.



Цены кв. м общей площади
квартиры на первичном и вторичном
рынке Красноярского края, тыс.руб.

Темпы роста числа квартир , %

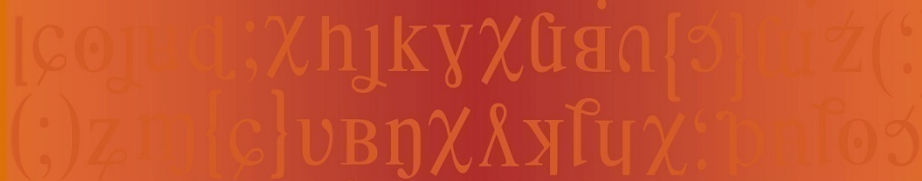




SWOT-анализ рынка недвижимости

S (сильные стороны)	W (слабые стороны)
<ul style="list-style-type: none">➤ Диверсификация рынка жилой недвижимости.➤ Снижение стоимости ресурсов [2]. 3) Высокая скорость застройки, быстрая сдача объектов недвижимости в эксплуатацию	<ul style="list-style-type: none">➤ Монополизация застройщиков (нет застройщиков из других областей/городов).➤ Высокая цена 1 м2 (выше чем в Томске, Омске, Новосибирске) [4].➤ Благоустроенность жилья (создана не развитая инфраструктура вокруг жилых комплексов).
О (возможности)	Т (угрозы)
<ul style="list-style-type: none">➤ Снижения ставок по ипотечному кредитованию.➤ Увеличение населения в регионе. 3) Государственная программа «Обеспечение доступным жильем молодых семей»	<ul style="list-style-type: none">➤ Стагнация рынка недвижимости.➤ Превышение уровня инфляции над повышением ЗП.➤ Сокращение количества строительных организаций.

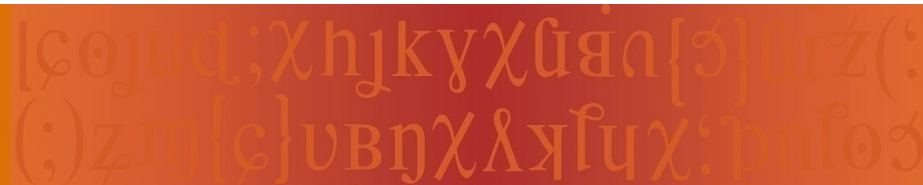




Точки роста

		Сильные стороны			Слабые стороны		
		Диверсификация рынка жилой недвижимости	Уменьшение стоимости ресурсов	Высокая скорость застройки	Монополизация застройщиков	Высокая цена 1 м2	Не развитая инфраструктура
Точки роста	Снижение ставок по ипотечному кредитованию	Активное привлечение дольщиков на 0-этапе строительства	Увеличить объем строительства за счет привлечения новых застройщиков	Активное привлечение дольщиков на 0-этапе строительства	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки	Снижение стоимости материалов с помощью гос. поддержки	Активное привлечение дольщиков на 0-этапе строительства
	Увеличение населения в регионе	Увеличить объем строительства в каждом классе жилья	Увеличить объем строительства за счет привлечения новых застройщиков	Увеличить объем строительства за счет привлечения новых застройщиков	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки	Создание новых государственных программ поддержки населения	Привлечение средств населения на развитие инфраструктуры
	Программа «Обеспечение доступным жильем молодых семей»	Увеличение объемно-планировочных решений в сегменте "Эконом"	Увеличить количество граждан, приобретаемых жилье с помощью гос. поддержки	Увеличить объем строительства за счет привлечения новых застройщиков	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки	Расширение направления действия программы





Угрозы		Сильные стороны			Слабые стороны		
		Диверсификация рынка жилой недвижимости	Уменьшение стоимости ресурсов	Высокая скорость застройки	Монополизация застройщиков	Высокая цена 1 м2	Не развитая инфраструктура
	Стагнация рынка жилой недвижимости	Гос. поддержка покупки жилья	Снизить стоимость кв.м и предложить гос.поддержку покупки жилья	Гос. поддержка покупки жилья	Разработка новых НПА в отрасли	Снизить стоимость кв.м и предложить гос. поддержку покупки жилья	Гос. поддержка развития инфраструктуры
	Превышение уровня инфляции над повышением ЗП	Увеличение объемно-планировочных решений в сегменте «Эконом»	Снизить стоимость м2и предложить гос.поддержку покупки жилья	Активное привлечение дольщиков на 0этапе строительства	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки	Активное привлечение новых покупателей	Гос. поддержка развития инфраструктуры
	Сокращение количества строительных компаний	Развитие экономкласса для работников мал. компаний	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки	Разработка новых НПА в отрасли	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки	Привлечение новых застройщиков за счет гос. поддержки





Необходимые мероприятия

Урегулирование социально-экономической сферы. Ставки по ипотечному кредитованию, сокращение безработицы и разработка новых социальных программ поддержки населения, подобных программе «Обеспечение доступным жильем молодых семей».

Необходимо разнообразить объемно-планировочные решения в каждом классе объектов жилой недвижимости

Проблему неразвитой инфраструктуры можно решить способами: дополнительное привлечение средств дольщиков, усиление контроля за соблюдением застройщиками градостроительных правил, **комплексное освоение территорий.**

Необходимо привлечение иногородних застройщиков для устранения монополии на РН и создание конкурентной среды, путем государственного субсидирования компаний и обеспечения комфортной законодательной базы.



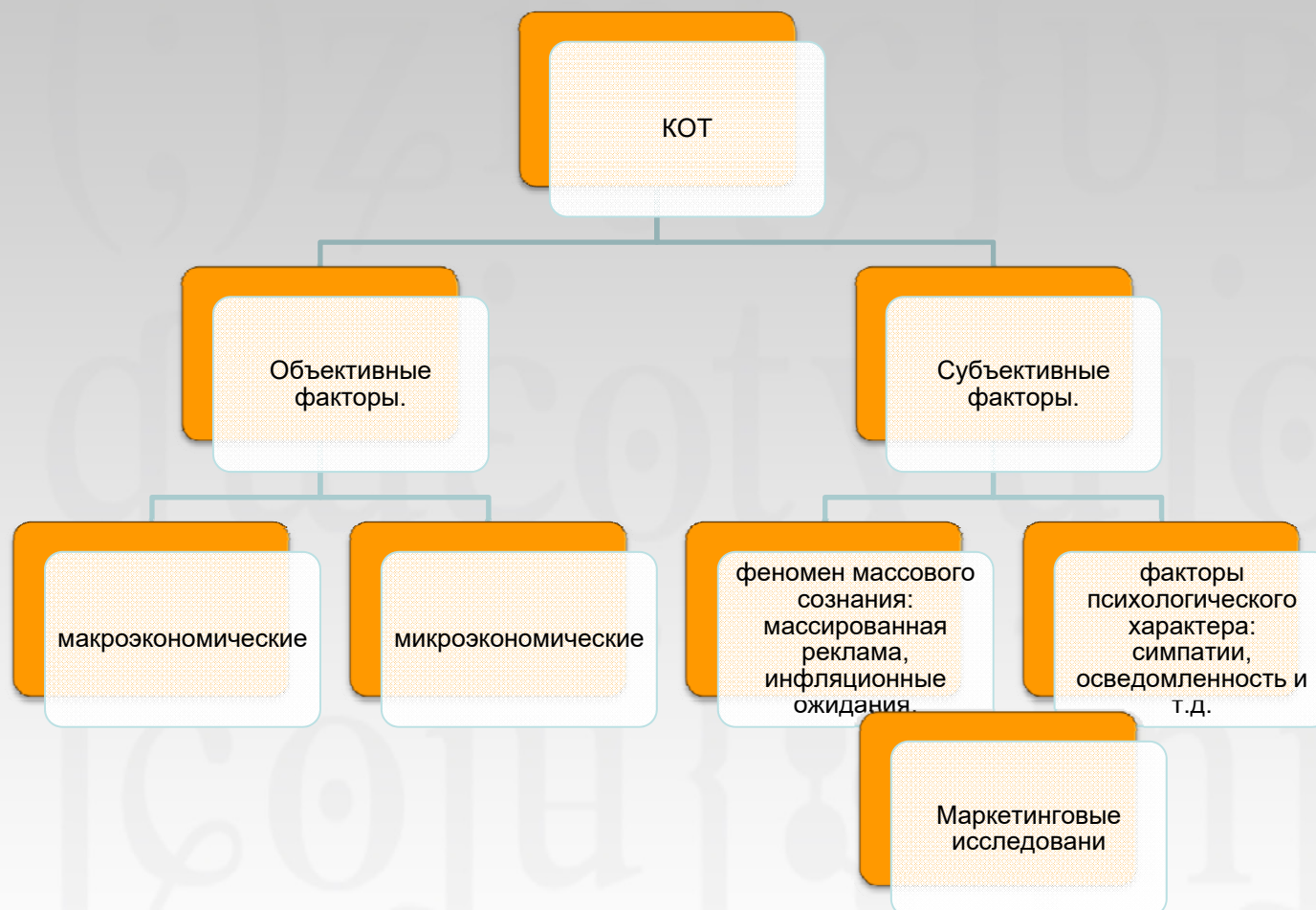


Целевая направленность управления в саморазвивающихся системах





- ✓ Факторы роста рыночной стоимости объектов жилой недвижимости в условиях неопределенности и рисков.





- ✓ Проведен анализ и оценка развития инвестиционно-строительной сферы на современном этапе, как фактора влияющего на рыночную стоимости объектов недвижимости.

Уровни абстракции	I уровень- системно-целевой	II уровень- трансформационный	III уровень- фокусировочный	IV уровень – рабочий (прикладной)
Субъектная проекция	Собственник строительного бизнеса	Управляющая подсистема	Структура управления	Структура управляющей компоненты
Объектная проекция	Саморазвивающаяся система субъекта инвестиционной деятельности (Сэк)	Управляющая (Супр) и управляемая (Ср) подсистемы	Механизмы управления (Мл), портфель проектов, работ и услуг (Пj), имущественный комплекс (Иj)	Организационная структура (Ос), технологии управления (Ту), капитал (Км), портфель проектов, работ и услуг (Пj)
Результирующая проекция	Расширение эквивалентности системы (Э)	Масштабы и темпы расширенного воспроизводства (Мт)	Рост рыночной стоимости строительного бизнеса (Ст)	Система показателей эффективности деятельности (ЭЭр)
Формализация процесса фокусировки	$\begin{aligned} & \text{Э} \rightarrow \text{Мт} \rightarrow \text{Ст} \rightarrow \text{ЭЭр} \\ & \text{Э} \rightarrow \{\text{Сэк}\} \forall \rightarrow \{\text{Супр}, \text{Ср}\} \forall \rightarrow \{\text{Мл}, \text{Пj}, \text{Иj}\} \forall \rightarrow \{\text{Ос}, \text{Ту}, \text{Пj}, \text{Км}\} \forall \end{aligned}$			

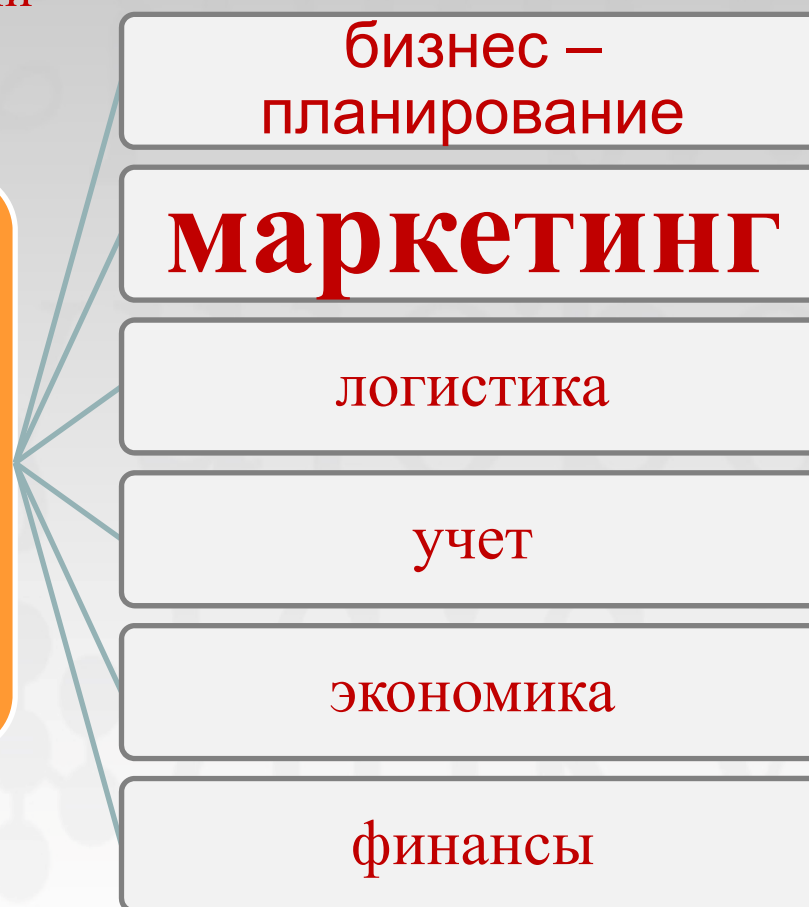
Абстрактно-логическая модель целевой фокусировки управления инвестиционно-строительной деятельностью





- ✓ Сформирован подход к управлению рыночной стоимостью объектов жилой недвижимости с учетом маркетинговых исследований

Основные функциональные зоны
в системе управления
инвестиционно- строительной
деятельностью





Девелоперская стратегия проектов комплексного освоения территорий, с учетом маркетинговых исследований

**Разработка
маркетинговой
концепции**

**подготовка
Технического
задания на
проект КОТ**

**разработка
архитектурной
концепции
(эскизного
проекта)**

**разработка
рабочей
проектной
документации**

**поэтапное
строительство
объекта КОТ.**





✓ Оценка экономической эффективности целевой фокусировки управления стоимости объектов жилой недвижимости.

$$\left\{ \begin{array}{l} \Delta \Pi = \Delta O_{\text{сп}} + \sum_{n=1}^n \Delta Z_n + \sum_{m=1}^M \Delta C_m \\ \Delta \Pi = \Delta A_m + \Delta H + \Delta D_e \\ \Delta y = \Delta Z = Z_{y1} - Z_{y2} \\ \Delta K = K(\Delta R_1 + \Delta R_2 + \Delta R_3) \end{array} \right\} \Delta \Phi = \Delta \Pi + \Delta \Pi + \Delta y + \Delta K$$





Научные достижения

Статья: «Оценка и прогноз цен на объекты жилой недвижимости г. Красноярска», сборник материалов Международной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Перспективы 2016» посвященный году образования в содружестве независимых Государств; УДК 332.72, Сибирский Федеральный Университет, 2016.

Статья: «Факторы стоимости объектов культурного наследия» сборник материалов Международной конференции «Инновационные механизмы решения проблем научного развития» УДК 332.72, 28 декабря 2017г. МЦИИ «ОМЕГА САЙНС» г. Уфа





СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY

[ʃoʊd;χhɪkʏχʌɸa{ɔ}uʒ(:)
(;)zʏ{ɕ}ʊbʏχʌkɪχ:ɐɸoʔ]

(;)zʏ{ɕ}ʊbʏχ
ɸwɛoʊtʏuɪoʊo
[ʃoʊu{ɕ}hɪkʏ



СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
SIBERIAN FEDERAL UNIVERSITY